



**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI  
TERHADAP PENGADAAN TANAH  
BAGI PENGEMBANGAN LANDAS PACU  
BANDAR UDARA AHMAD YANI SEMARANG**

**TESIS**

Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

**SUGIARTO**  
**NIM. B4B008239**

**PEMBIMBING :**

**Hj. ENDANG SRI SANTI, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2010**

**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI  
TERHADAP PENGADAAN TANAH  
BAGI PENGEMBANGAN LANDAS PACU  
BANDAR UDARA AHMAD YANI SEMARANG**

Disusun Oleh :

**S U G I A R T O**  
**NIM. B4B 008 239**

Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

**PEMBIMBING,**

**Hj. ENDANG SRI SANTI, S.H., M.H**  
**NIP. 19511101 198103 2 001**

**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI  
TERHADAP PENGADAAN TANAH  
BAGI PENGEMBANGAN LANDAS PACU  
BANDAR UDARA AHMAD YANI SEMARANG**

Disusun Oleh :

**S U G I A R T O**  
**NIM. B4B 008 239**

Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 29 Maret 2010

Tesis Ini Telah Diterima  
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**Hj. ENDANG SRI SANTI, S.H., M.H**  
**NIP. 19511101 198103 2 001**

**H. KASHADI, S.H., M.H**  
**NIP. 19540624 198203 1 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SUGIARTO, S.H.

N I M : B4B 008 239

Dengan ini menyatakan sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 9 Maret 2010

Yang Menyatakan,

SUGIARTO, S.H.

## **KATA PENGANTAR**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat Rahmat, Taufik dan Hidayah-NYA, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul :

### **PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI PENGEMBANGAN LANDAS PACU BANDAR UDARA AHMAD YANI SEMARANG**

Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, terutama karena keterbatasan waktu penulis dalam melakukan penelitian, ditambah minimnya bahan-bahan penelitian yang dibutuhkan, sehingga bahan-bahan yang penulis gunakan dalam penelitian ini terbatas hanya pada pustaka yang ada dan hasil wawancara.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini banyak sekali bantuan yang penulis peroleh dari berbagai pihak, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagaimana mestinya.

Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan tesis ini, dan semoga Allah SWT

membalas semua amal baik yang diberikan kepada penulis dengan balasan yang berlipat ganda.

Rasa hormat dan terima kasih penulis ucapkan juga kepada berbagai pihak yang selama penulisan ini dilakukan, banyak membantu penulis, dan untuk itu dalam kesempatan ini dengan tulus penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ayah dan ibunda tercinta H. Kastubi dan Hj. Sudarni, serta Bapak H. Mulyadi, S.H., MBA. yang telah mengasuh, membesarkan penulis dengan kasih sayangnya, selalu berdo'a dan memberikan motivasi serta dorongan kepada penulis, sehingga penulis dapat menjadi sekarang ini.
2. Bapak Prof., DR., Dr., Susilo Wibowo, M.S., Med., Sp. And., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof., Drs., Y. Warella, MPA., P.hd., selaku Direktur Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Prof., DR., Arief Hidayat, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Istriku tercinta Sundari Dwinovia Damayanti, S.E. dan putra-putriku tercinta Rahma Mutiara Fadhila, Muhammad Nafis Adhani dan Rahma Amelia Hanifah yang selalu mendampingi dan memberi motivasi dalam menyelesaikan studi ini.

6. Bapak H. Kashadi, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis agar dapat menyelesaikan studinya tepat waktu.
7. Bapak DR. Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak DR. Suteki, S.H., M.H., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama tesis ini, yang setiap saat bersedia memberikan waktunya untuk membimbing dalam penulisan tesis ini.
10. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberi masukan dalam penyempurnaan tesis ini.
11. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah memberi masukan dalam penyempurnaan tesis ini.
12. Ibu Hj. Srie Wiletno, S.H., M.S., selaku dosen wali selama penulis menimba ilmu pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
13. Bapak AKBP Dwi Wahyono, S.H., C.N., selaku pimpinan di kantor, yang senantiasa memberikan bantuan dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini.

14. Rekan Notariat angkatan 2008 : Urai Imamuddin, S.H., Lalu Daud Nuryadi, S.H., Sukarno, S.H., Leonardo R.M. Wahyu, S.H., Ariawan, S.H., Tri Mulyadi, S.H.
15. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
16. Seluruh staf akademika Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
17. Saudaraku tercinta Suhartatik, A.Md., Nurhayati, S.Si., Setyo Prasojo, S.E., dan Evi Setyowati, yang senantiasa memberikan do'a dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan, dan untuk itu penulis mengucapkan terima kasih.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, peneliti dan perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Agraria.

Semarang,      Maret 2010

Penulis,

SUGIARTO



## ABSTRAK

Dalam rangka peningkatan statusnya menjadi bandar Udara Internasional, Bandara Ahmad Yani Semarang harus melakukan pembangunan infrastruktur diantaranya adalah pengembangan Landas Pacu agar dapat dioperasikan pesawat berbadan lebar. Untuk Pengembangan Landas Pacu tersebut, oleh Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaannya melalui proses pengadaan tanah yang masuk dalam kategori Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sedangkan dalam proses pengadaan tanah tersebut permasalahan yang muncul adalah mengenai penentuan besarnya ganti rugi Hak Atas Tanah.

Dalam penelitian ini, ingin diketahui secara jelas bagaimana pemberian ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dan bagaimana upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala terhadap pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dipergunakan untuk menganalisis ketentuan-ketentuan hukum dan kebijakan-kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi dalam pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, dan bagaimana penerapan serta kenyataan yang ada di lapangan ( masyarakat ), dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam menentukan besarnya ganti rugi tersebut memerlukan waktu yang panjang karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah mematok harga yang tinggi dengan alasan tanahnya sebagai mata pencaharian yang dapat diusahakan area pertambahan. Oleh karena itu dalam menentukan besarnya ganti rugi tersebut, dibutuhkan mediasi dengan pendekatan secara persuasif oleh Pemerintah Kota Semarang agar diperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi tersebut diawalidengan tercapainya suatu kesepakatan tentang nilai ganti rugi yang diberikan dalam musyawarah mufakat antara Pemerintah Kota Semarang dan pemilik/pemegang Hak Atas Tanah selanjutnya nilai ganti rugi tersebut dibayarkan secara langsung oleh Pemerintah Kota Semarang melalui Panitia Pengadaan Tanah kepada Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah.

*Kata Kunci: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Bandara Ahmad Yani.*

## ABSTRACT

In order to improve the status of International Airport, Semarang Ahmad Yani Airport should conduct such infrastructure development is the development of the runway in order to operate wide-body aircraft. For the runway Development, Semarang City Government in its implementation through a process of land acquisition in category of Land Procurement for the Public Interest, while in the process of land acquisition problems that arise are the determination of the amount of indemnification Land Rights.

In this study, clearly wanted to know how the compensation for land acquisition for runway development Ahmad Yani Semarang airport and how the legal efforts undertaken Semarang City Government in overcoming the obstacles to providing compensation in land acquisition for development of airport runway Ahmad Yani Semarang.

In writing this thesis writer uses approach method of Juridical Empirical, which is an approach that is used to analyze the legal provisions and government policies relating to land acquisition and compensation in development runway Semarang Ahmad Yani Airport, and how the application and the fact in the field (community), the specification is descriptive qualitative research.

Based on research results, in determining the amount of compensation requires a long time because the owner / holder of the Land Rights set a high price on the grounds the land for a livelihood that can be cultivated pond area. Therefore, in determining the amount of such compensation, required mediation by the persuasive approach by the Government of Semarang, in order to obtain agreement between both parties.

Implementation of the indemnity provision begins with the achievement of a consensus about the value of the compensation provided in the deliberation to reach a consensus between the government of Semarang and the owner / holder of the next Land Rights indemnity value payable direct by the Government of Semarang, the Land Procurement Committee to the Owner / Holder Land Rights.

*Key Word: Indemnification, Land Acquisition, Ahmad Yani Airport.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PENGUJIAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
 BAB I           PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Pemikiran .....	13
F. Metode Penelitian .....	28
G. Sistematika Penulisan .....	38
 BAB II           TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	40
B. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah .....	43
C. Pengertian Dan dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	49
D. Bentuk Dan Nilai Ganti Kerugian .....	57

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Gambaran Umum Bandara Ahmad Yani Semarang .....	64
B.	Pengadaan Tanah Bagi Pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang .....	85
C.	Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi .....	91
D.	Hambatan - Hambatan Yang Dihadapi Pemerintah Kota Semarang .....	100
E.	Upaya Hukum Yang Dilakukan Pemerintah Kota Semarang .....	102
 BAB IV	 PENUTUP	
A.	Kesimpulan .....	109
B.	Saran .....	110

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005  
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ..... Lampiran 1
2. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006  
Tentang Perubahan Peraturan presiden  
Nomor 36 Tahun 2005 Tentang  
Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ..... Lampiran 2
3. Surat Persetujuan Judul dan Pembimbing Tesis ..... Lampiran 3
4. Surat Bimbingan Tesis ..... Lampiran 4
5. Surat Rekomendasi Survey/Riset dari Badan  
Kesatuan Bangsa, Politik dan perlindungan  
Masyarakat Provinsi Jawa Tengah..... Lampiran 5
6. Surat ijin Penelitian dari Sekretariat Daerah  
Kota Semarang ..... Lampiran 6
7. Surat Ijin Penelitian dari Kantor Pertanahan  
Kota Semarang ..... Lampiran 7
8. Surat Ijin Penelitian dari Badan Kesatuan  
Bangsa, Politik dan perlindungan Masyarakat  
Pemerintah Kota Semarang ..... Lampiran 8
9. Surat Ijin Penelitian dari Dinas Perhubungan,  
Komunikasi dan Informasi Provinsi Jawa  
Tengah ..... Lampiran 9
10. Surat Ijin Penelitian dari PT. Angkasa Pura I  
Semarang ..... Lampiran 10
11. Daftar Wawancara dengan Kepala Sub. Bagian  
Pertanahan Bagian Tata Pemerintahan  
Sekretariat Daerah Kota Semarang ..... Lampiran 11

12. Daftar wawancara dengan Kepala Sub. Seksi  
Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor  
Pertanahan Kota Semarang ..... Lampiran 12
13. Daftar Wawancara dengan Pemilik/Pemegang  
Hak Atas Tanah ..... Lampiran 13
14. Daftar Wawancara dengan Petani/penggarap  
Tambak ..... Lampiran 14
15. Peta Kepemilikan Lahan ..... Lampiran 15
16. Peta Rencana Induk Bandara Internasional  
Ahmad Yani Semarang ..... Lampiran 16

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas. Dengan perkataan lain, tanah-tanah di Indonesia sekarang ini pada umumnya sudah dipunyai atau setidaknya-tidaknya ada yang menduduki. Konsekuensinya, jika ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, maka tanah itu harus diperoleh dengan tindakan pengambilalihan atau perolehan atau pengadaan tanah.

Begitu penting dan bergantungnya proses kehidupan manusia pada tanah sehingga tidak mengherankan bila setiap manusia selalu berusaha memperoleh tanah untuk kepentingan hidupnya. Tanah menjadi barang yang sangat berharga dan menjadi incaran oleh banyak orang dengan berbagai alasan kebutuhan yang ada. Keadaan yang demikian menyebabkan harga tanah akan terus meningkat. Kondisi ini lahir dikarenakan sifat tanah yang statis, yaitu luas tanah relatif tidak bertambah, sedangkan manusia yang membutuhkan tanah jumlahnya semakin lama semakin bertambah. Dapat dibayangkan bagaimana terbatasnya lahan atau tanah yang tersedia dibandingkan

dengan jumlah permintaan akan tanah yang terus meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk di muka bumi ini. Berbagai kepentingan yang ada sulit terealisasi karena tidak tersedianya tanah bagi seluruh pihak yang memerlukan. Tanah tidak bisa memenuhi kebutuhan manusia secara adil dan merata yang pada akhirnya seringkali terjadi banyak benturan berbagai kepentingan antara para pihak, baik individu, badan hukum, ataupun pemerintah sekalipun.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa : “ Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat yang lebih tinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Hak menguasai negara dimaksudkan bahwa negara berhak pula untuk ikut campur tangan dalam pengertian bahwa setiap pemilik atau pemegang hak atas tanah tidaklah terlepas dari hak menguasai negara tersebut karena kepentingan umum adalah diatas kepentingan individu atau kepentingan kelompok. Namun demikian tidaklah berarti



bahwa kepentingan individu atau kelompok itu dapat dikorbankan begitu saja dengan dalih kepentingan umum.

Seringkali dalam kegiatan pengadaan tanah, terutama pembangunan yang membutuhkan luas tanah yang sangat besar terhadap berbagai jenis status tanah, dibutuhkan kecermatan dari panitia pengadaan tanah untuk memperoleh tanah tersebut. Bahkan jika pembangunan tersebut adalah proyek pembangunan jalan yang harus melewati sebagian atau seluruh batas tanah milik rakyat, tentu akan memperbesar resiko kemungkinan terjadinya konflik atau perbedaan pendapat antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang menarik, mengingat pembangunan nasional sangat membutuhkan tanah tetapi kebutuhan tersebut tidak mudah untuk dipenuhi.

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan itu, dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara (tanah negara) atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum (tanah hak). Jika tanah yang diperlukan untuk pembangunan itu berupa tanah negara, pengadaan tanahnya tidaklah sulit, yaitu pemerintah dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan. Namun

demikian, tanah negara saat ini jarang ditemukan, oleh karena itu tanah yang diperlukan untuk pembangunan umumnya adalah tanah hak yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang merupakan salah satu dari bermacam-macam proyek pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang. Setelah sekian lama hanya melayani rute nasional, mulai bulan Agustus 2004, Bandar Udara Ahmad Yani mulai melayani penerbangan internasional. Peningkatan ini sebelumnya dimulai dengan masa percobaan penerbangan internasional selama empat bulan. Rute uji coba itu adalah ke Singapura. Dalam masa uji coba penerbangan internasional tersebut, rata-rata penumpangnya di atas 60 persen. Berdasarkan evaluasi, peningkatan status ini memang sangatlah perlu mengingat Semarang merupakan Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah, dan Semarang merupakan salah satu kota terbesar di Jawa serta merupakan jalur lalu lintas perdagangan.

Untuk peningkatan status Bandara tersebut maka pengelola bandara, dalam hal ini adalah PT (Pesero) Angkasa Pura I menambah panjang Landas pacu dari 1.850 meter menjadi 2.850 meter. Selain pembenahan Landas pacu, pengelola juga melakukan pembenahan sarana dan prasarana lain dari bandara. Diharapkan dengan

pembenahan sarana dan prasarana tersebut dapat semakin meningkatkan pelayanan. Beberapa pembenahan tersebut diantaranya penggantian armada taksi lama diganti dengan taksi baru, menambah fasilitas pertokoan dengan standar internasional.

Peningkatan status Bandar Udara Ahmad Yani juga ditanggapi serius oleh para investor, hal ini bisa dilihat dari pembangunan beberapa hotel baru di kota Semarang. Sektor pariwisata diharapkan juga menikmati berkah peningkatan status Bandara, yaitu dengan berdatangnya para turis luar negeri yang langsung transit di Semarang. Karena Semarang juga mempunyai banyak obyek wisata yang bisa diandalkan.

Pemerintah Kota Semarang didukung pemerintah Propinsi Jawa Tengah sedang menyelesaikan pematangan atau pengurukan tanah untuk membangun Bandar Udara Internasional Ahmad Yani di Semarang. Diperkirakan, pembangunan bandara itu memakan biaya mencapai Rp 417 miliar dengan perincian Rp 177 miliar untuk rencana pembangunan udara dan Rp 240 miliar untuk bangunan darat.<sup>1</sup>

Dengan adanya kewenangan Pemerintah Daerah dalam mengelola pembangunan dan pemerintahan yang makin besar dan menentukan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, kewenangan di bidang

---

<sup>1</sup> [Http://www.vivanews.com](http://www.vivanews.com), 26 Nov 2008.

pertanahan di serahkan pada pemerintah daerah sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2). Namun pelaksanaannya menjadi terhambat, karena pemerintah pusat menunda penyerahan kewenangan di bidang pertanahan pada daerah kabupaten atau kota.

Selanjutnya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menetapkan kewenangan pemerintah daerah di bidang pertanahan mewajibkan pemerintah kabupaten / kota untuk menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan sebagai bagian dari otonomi daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang untuk mengelola pembangunan dan pemerintahan dengan tujuan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dapat dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Proyek Pembangunan jalan yang dilakukan pemerintah merupakan suatu proyek yang terlebih dahulu direncanakan dalam penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan

sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota. Panitia Pengadaan tanah dibentuk untuk membuat dan menyusun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan melakukan berbagai kegiatan pendahuluan dalam pelepasan / penyerahan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Secara garis besar pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum meliputi beberapa tahapan, yaitu :

1. Tahap penetapan lokasi;
2. Tahap penyuluhan;
3. Tahap penentuan lokasi dan inventarisasi;
4. Tahap pengumuman hasil inventarisasi;
5. Tahap musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti Rugi;
6. Tahap pelaksanaan pemberian ganti Rugi;
7. Tahap pelepasan atau penyerahan dan permohonan hak atas tanah.<sup>3</sup>

Dalam pelepasan / penyerahan hak atas tanah sebagai suatu cara dalam pengadaan tanah khususnya pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang seringkali diwarnai dengan adanya

---

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994) hal 79.

<sup>3</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum*, ( Yogyakarta: Mitra Kerja Tanah Indonesia, 2004 ) hal 42.

sengketa yang berlarut-larut, akibat tidak adanya kesepakatan mengenai harga antara panitia pengadaan tanah dengan masyarakat pemegang hak atas tanah. Hal ini terjadi karena panitia pengadaan tanah menawar dengan harga yang rendah sedangkan masyarakat seringkali menawarkan harga tanah yang tinggi sehingga menimbulkan masalah ganti Rugi.

Disamping itu, tanah-tanah yang diperlukan dalam pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang sebagian besar merupakan tanah tambak yang merupakan mata pencaharian dari pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah tersebut. Untuk itu perlu adanya pendekatan yang dapat diterima dan dimengerti masyarakat. Maka perlu ditanamkan pengertian kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah bahwa tanah mempunyai fungsi sosial seperti yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan *“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*.

Disamping itu perlu adanya peran serta masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan yaitu untuk dapat bekerjasama dengan pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPA *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti Rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang”*.

Oleh sebab itu dalam rangka penyelesaian masalah tersebut dilakukan musyawarah antara panitia pengadaan tanah, pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Musyawarah dilaksanakan sebagai suatu proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai ganti Rugi.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang secara prinsip sama prosedurnya, memberikan suatu Landas hukum bagi pemerintah untuk mengatasi berbagai kesulitan pertanahan ketika pemerintah melakukan proyek pembangunan untuk kepentingan umum, dan memberi perlindungan terhadap warga masyarakat pemegang hak atas tanah terhadap kemungkinan adanya tindakan sewenang-wenang dari penguasa dengan dalih untuk kepentingan umum serta mengarahkan pelaksanaan pengadaan tanah yang

dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia.<sup>4</sup>

Timbulnya permasalahan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang yang termasuk dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelepasan atau penyerahan hak atau pencabutan hak, dalam Keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993, maupun yang diatur oleh Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tidak dijelaskan prosedur pelaksanaannya, sehingga menjadi menarik untuk dikaji dan diteliti terhadap pemberian ganti Rugi dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang oleh Pemerintah Kota Semarang.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan diteliti antara lain :

1. Bagaimana pemberian ganti Rugi terhadap Pengadaan Tanah bagi pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang ?

---

<sup>4</sup> Abdurrahman, *Op. Cit*, hal 2-3



2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala terhadap pemberian ganti Rugi dalam pengadaan tanah bagi pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Bertitik tolak pada permasalahan yang telah diuraikan di muka, maka penelitian ini bertujuan :

1. Ingin mengetahui secara jelas bagaimana pemberian ganti Rugi terhadap Pengadaan Tanah bagi Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang.
2. Ingin mengetahui secara jelas bagaimana upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala terhadap pemberian ganti Rugi dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dengan tercapainya tujuan Penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat ganda, baik manfaat parktis maupun manfaat teoritis sebagai berikut :

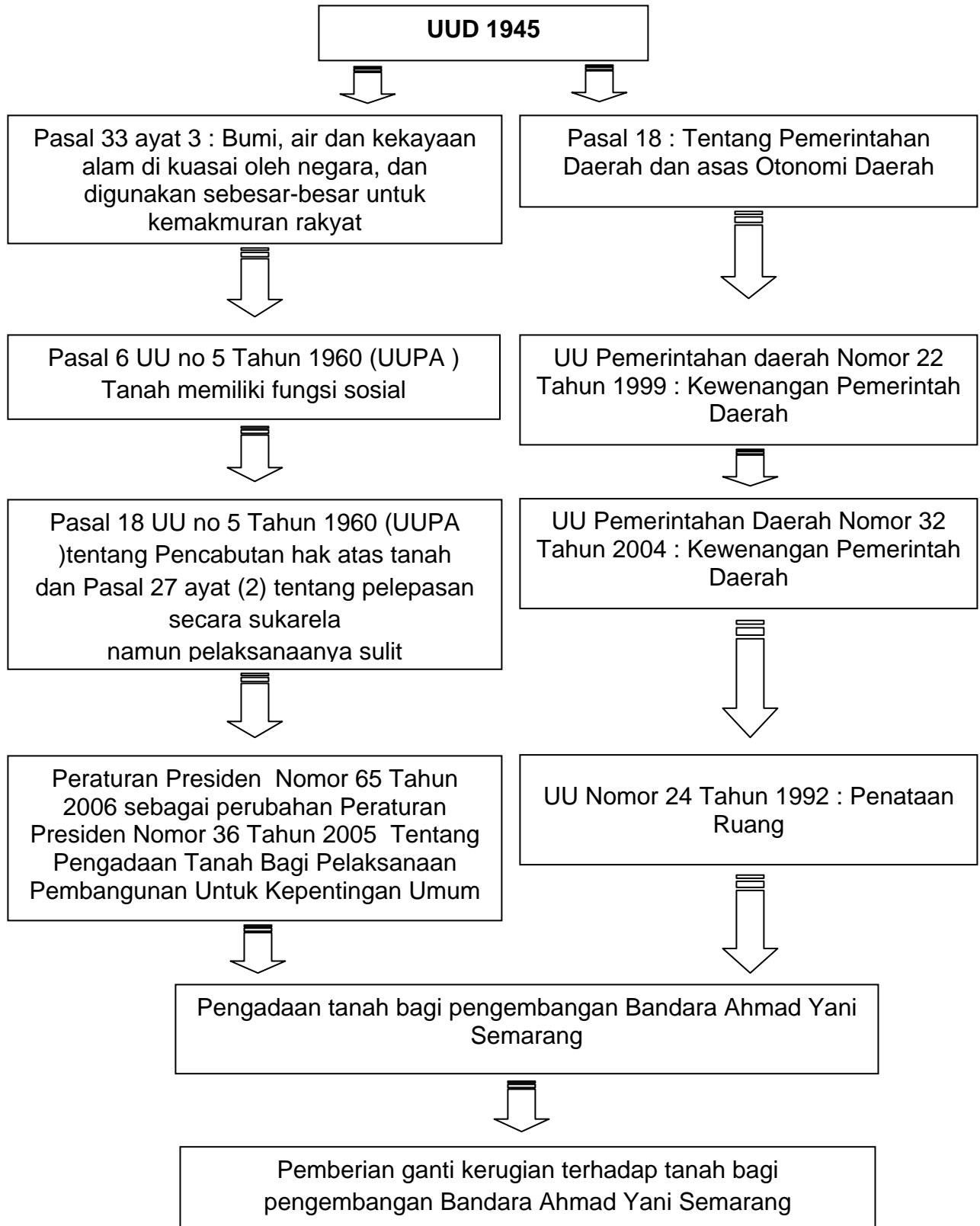
1. Manfaat teoritis

Memberikan suatu masukan bagi akademisi, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis untuk perkembangan kepada ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya bidang Hukum Agraria.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini sebagai masukan kepada Pemerintah Daerah, Kantor Badan Pertanahan Nasional, instansi terkait lainnya, dan para pembaca dalam rangka menghadapi kasus-kasus mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## E. Kerangka Pemikiran



Pengelolaan fungsi Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia Allah Yang Maha Kuasa kepada rakyat Indonesia, dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Landasan Yuridis Konstitusional dari pernyataan diatas terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Maksud dikuasai disini adalah Negara berwenang selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukannya, penggunaan dan pemeliharaannya;
2. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;
3. mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. penguasaan Negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;

5. penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.<sup>5</sup>

Konsep negara sebagai suatu organisasi kekuasaan memiliki suatu otoritas yang besar dalam menjalankan kekuasaannya. Indonesia sebagai suatu negara membagi pelaksanaan kekuasaannya berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pemerintahan daerah.

Secara historis pengaturan pelimpahan kewenangan pemerintah pusat pada daerah otonom atau pemerintah daerah telah mengalami beberapa perubahan pengaturan. Diawali dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, kewenangan di bidang pertanahan di serahkan pada pemerintah daerah sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2). Namun pelaksanaannya menjadi terhambat, karena pemerintah pusat menunda penyerahan kewenangan di bidang pertanahan pada daerah kabupaten atau kota.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menetapkan kewenangan pemerintah daerah di bidang pertanahan mewajibkan pemerintah kabupaten / kota untuk

---

<sup>5</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hal 38-39

menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan sebagai bagian dari otonomi daerah.

Konsep kedua ialah falsafah nasional bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Masalah yang mungkin timbul ialah sejauh mana otoritas tersebut dapat dipergunakan dan tidak menyimpang dari keadaan yang seharusnya.

Kata tanah atau “*land*” disini memiliki arti yang luas, namun dalam hal ini menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.<sup>6</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta : Djambatan, 2007), hal. 18

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan dari sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).<sup>7</sup>

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dari berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran arti penting fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, tentang Hak Asasi Manusia, arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan ( Pasal 9 ayat 1 ) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.<sup>8</sup>

Tanah memiliki fungsi selain sebagai faktor produksi yang secara ekonomi sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, namun juga memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung makna bahwa tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi dirinya sendiri sebagai pemilik hak atas tanah tetapi juga harus

---

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994

<sup>8</sup> Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), hal 3

berfungsi baik bagi masyarakat sekitar dan bangsa Indonesia. Sehingga dalam menggunakan tanah tidak hanya untuk kepentingan sendiri tetapi untuk kepentingan masyarakat luas. Dalam hal ini harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi pemilik tanah dengan kepentingan umum.

Keinginan negara merupakan kepentingan umum untuk kebaikan semua orang. Oleh karena itu maka negara harus dipatuhi. Dengan dasar itulah sehingga negara modern memiliki hak untuk memaksakan keinginannya bagi warga negaranya. Namun kekuasaan yang besar untuk memaksakan keinginannya itu harus selalu didasarkan pada kepentingan yang lebih besar dari warga negara yang bersangkutan.

Berkaitan dengan konsep tanah memiliki fungsi sosial tersebut, Indonesia mengatur pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selanjutnya peraturan ini dicabut dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Perkembangan terkini pengaturan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang



Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Pada Peraturan Presiden ini pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang terjadi dilakukan berdasarkan penghormatan terhadap hak atas tanah”.

Salah satu diantara beberapa isu pokok yang sering dipermasalahkan dimasa lalu adalah definisi mengenai kepentingan umum. Kepentingan umum sebagai konsep tidak sulit dipahami tapi tidak mudah didefinisikan. Kesulitan mendefinisikan pengertian kepentingan umum ini bukan hanya terjadi di Negara kita, di Negara-negara lain juga sangat sulit menemukan rumusan kepentingan umum.

Dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993, kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hal 73

Menurut Pasal 1 angka (5) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Kepentingan Umum, adalah:

“Kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Lapisan masyarakat yang dimaksud tidak ada perbedaan antara lapisan masyarakat atas dengan lapisan masyarakat bawah dalam pengadaan tanah. Jika demikian hasil pembangunan kepentingan umum dimaksud juga harus dirasakan oleh berbagai lapisan masyarakat, baik lapisan masyarakat atas maupun lapisan masyarakat bawah”.

Pengertian kepentingan umum dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sama dengan pengertian kepentingan umum dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu kepentingan sebagian besar masyarakat. Kriteria kepentingan umum pembangunan dalam Peraturan Presiden ini adalah terbatas pada apa yang telah dirumuskan yaitu kegiatan pembangunan tersebut dilaksanakan oleh pemerintah dan hasil pembangunan tersebut selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah. Kegiatan pembangunan tersebut meliputi:

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah),

2. Saluran air minum / air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
3. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
4. Pelabuhan Bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal
5. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
6. Tempat pembuangan sampah
7. Cagar alam dan cagar budaya
8. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Didalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, yakni :

1. Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis.
2. Keterbukaan publik didalam proses pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Penghormatan hak atas tanah.
4. Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan umum.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal 195

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006, berbunyi sebagai berikut : pertama, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; kedua, pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Peraturan Presiden ini mengatur pembentukan panitia pengadaan tanah sama dengan pembentukan panitia pengadaan tanah pada Peraturan Presiden sebelumnya yang berbeda hanyalah susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah. Pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ini adalah terdiri dari unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.

Tugas panitia pengadaan tanah pada Peraturan Presiden ini adalah :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;

2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan / atau pemegang hak atas tanah;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan / atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Adapun yang dimaksud ganti Rugi menurut Pasal 1 ayat (11)

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, adalah :

“Ganti Rugi adalah penggantian terhadap Rugi baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.

Sedangkan Pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Ganti Rugi yang diberikan dalam bentuk :

1. Uang, dan / atau
2. Tanah pengganti; dan/atau
3. Pemukiman kembali; dan/atau
4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti Rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

Untuk menentukan besarnya ganti rugi tersebut didasarkan atau diperhitungkan dari nilai benda-benda tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yaitu:

1. Nilai jual objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dengan memperhatikan NJOP Tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga / tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian

Bila dalam musyawarah tidak terdapat kesepakatan panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti Rugi dan akan menitipkannya pada pengadilan negeri.

Berkaitan dengan Prosedur Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, setiap kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengajukan permohonan lokasi untuk pembangunan untuk kepentingan umum melalui kepala kantor pertanahan atau walikota setempat.

Peraturan pelaksanaannya ialah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, dengan tegas menyebutkan bahwa pembangunan untuk permohonan lokasi untuk pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, tidak termasuk pihak swasta untuk membuka kawasan industri.

Pasal 4 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pengadaan dan rencana pemenuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan, apabila rencana pembangunan untuk kepentingan tersebut sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang



yang ditetapkan terlebih dahulu, sedangkan pada Pasal 4 ayat (2) Keputusan Presiden dan Peraturan Presiden tersebut menyebutkan bahwa bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah dilakukan dengan berdasar pada perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Jika Pasal 4 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dihubungkan dengan Pasal 4 Jo Pasal 12 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan ruang jelas bahwa penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat.<sup>11</sup>

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten / Kota menjadi salah satu urusan wajib yang harus dilaksanakan pemerintah Kabupaten / kota sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang –undang Nomor 32 Tahun 2004. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten / Kota menduduki posisi yang sangat penting karena menjadi pedoman penetapan lokasi investasi dan pelaksanaan pembangunan. Dalam hal ini ketentuan Pasal 24 Undang - undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang menyatakan bahwa penyelenggaraan tata ruang dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang harus menjadi perhatian yang sungguh - sungguh. Dalam Pasal 4 antara lain dinyatakan bahwa setiap orang berhak menikmati

---

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit*, hal. 74

manfaat tata ruang termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang. Lebih lanjut dinyatakan bahwa setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialami sebagai pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Pembangunan kota secara terencana, yang didasarkan pada rencana tata ruang, akan sangat tergantung pada kemampuan pemerintah kota (pemerintah daerah) untuk mengelola kotanya. Kemampuan pemerintah kota, tersebut, dilain pihak juga tergantung Rencana Tata Ruang Wilayah, yang disusun berasaskan pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdayaguna dan berhasil guna serasi, seimbang dan berkelanjutan serta mengandung nilai-nilai keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum

Pembentukan Rencana Tata Ruang Wilayah ini termasuk dalam 16 bidang urusan yang wajib diselenggarakan oleh pemerintah daerah bidang pelayanan pertanahan. Urusan pertanahan adalah urusan yang bersifat wajib karena sangat mendasar, berkaitan dengan hak dan kewajiban masyarakat di bidang pertanahan.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian sebagai aktivitas keilmuan karena ada kegunaan yang ingin dicapai, baik untuk meningkatkan kualitas kehidupan

manusia maupun untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Kegunaan tersebut bisa dalam bentuk saran, rekomendasi atau implikasi praktis bagi kelompok individu atau lembaga yang diteliti (subyek penelitian). Disamping itu dikatakan bermanfaat dalam mengembangkan ilmu pengetahuan terutama jika penelitian menghasilkan atau menemukan konsep, teori, atau metode baru, memodifikasi, membantah atau menguatkan pernyataan (asumsi) suatu teori.<sup>12</sup>

Penelitian dalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang ditentukan itu harus sesuai dan saling mendukung yang satu dengan yang lain, agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah yang cukup memadai dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>13</sup>

Dalam proses penelitian, pemakaian metode penelitian merupakan syarat mutlak untuk memperdalam kajian suatu penelitian yang sedang dilaksanakan . Oleh karena penelitian merupakan suatu

---

<sup>12</sup> Hamidi, *Metode Penelitian Dan Teori Komunikasi*, (Malang : Univeritas Muhammadiyah, 2007), hal 6

<sup>13</sup> Roni hanitijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hal 20

sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>14</sup>

Hasil yang baik dalam suatu karya ilmiah tidak akan terlepas dari penggunaan metode – metode yang tepat pula, yaitu suatu metode yang sesuai dengan masalah – masalah yang akan diteliti. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

---

<sup>14</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, (Yogyakarta : Andi, 2000), hal 4.

Sajian ini mengetengahkan pembicaraan tentang metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini. Pembicaraan sekitar metode yang diterapkan dalam penelitian ini pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dengan apa yang menjadi permasalahan dan tujuan penelitian ini.

Adapun langkah-langkah penelitian yang digunakan dalam penulisan ini, adalah :

### **1. Pendekatan Masalah**

Permasalahan yang muncul dan tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penulisan ini, yaitu tentang Pemberian Ganti Rugi dan Upaya Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Internasional Ahmad Yani Semarang, maka penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan Yuridis Empiris, adalah suatu pendekatan yang digunakan untuk menganalisis ketentuan-ketentuan hukum dan kebijakan-kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan pemberian ganti Rugi dan Upaya Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum untuk Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani di Kota Semarang.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifik penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara jelas, menyeluruh dan sistematis tentang pemberian ganti Rugi dan Upaya Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum untuk Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani di Kota Semarang. Dan dalam Penelitian sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang langsung di dapat atau diperoleh dalam penelitian lapangan. Yang bersumber dari wawancara dengan Pemerintah Kota Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan warga masyarakat yang tanahnya terkena proyek pengadaan tanah bagi pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang. Data ini diperoleh melalui wawancara secara mendalam (*depth interview*) dan melalui *Enquette*, *Questionnaire* (Angket).
- b. Data sekunder diperoleh dari dokumen – dokumen resmi, buku-buku, hasil – hasil penelitian yang berupa laporan dan

sebagainya. Data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur, dan ketentuan-ketentuan hukum dan kebijakan-kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan Pelaksanaan ganti rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, guna menunjang penelitian ini.

Jenis data sekunder dalam penelitian ini meliputi :

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari :
  - a) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).
  - b) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1961, Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.
  - c) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari :

- a) Buku-buku ilmiah.
- b) Makalah yang berkaitan dengan pokok bahasan.
- c) Hasil wawancara.
- d) Internet.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang bahan-bahan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa.



## Penetapan Populasi dan Sampel

a. Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi.<sup>15</sup> Adapun yang menjadi subyek penelitian adalah para pemilik tanah yang terkena proyek dalam penelitian ini yang berjumlah kurang lebih 5 orang.

### b. Sampel

Jika kita hanya akan meneliti sebagian dari populasi, maka penelitian tersebut disebut penelitian sampel. Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Dinamakan penelitian sampel apabila kita bermaksud untuk menggeneralisasikan hasil penelitian sampel.<sup>16</sup> Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah yang terkena proyek dalam penelitian ini dengan cara penarikan random (acak) dari populasi.

### c. Responden

Mengenai responden dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>15</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek* , (Yogyakarta : Andi, 2006), hal 130

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 131

- 1) Para pemilik tanah yang terkena proyek dalam penelitian ini sebanyak 5 orang.
- 2) Pemerintah Kota Semarang dan Jajaran Terkait yang berhubungan dengan Proyek Pengadaan Tanah dari penelitian ini diantaranya Kepala Bagian Pemerintahan Umum, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Kepala Kecamatan Semarang Barat, Lurah Tambakharjo.
- 3) Pimpinan PT. Persero Angkasa Pura I Semarang selaku pengelola Bandar Udara Ahmad Yani Semarang.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data, adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan, yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan. Adapun prosedur yang dilakukan adalah melalui :

- a. Studi Kepustakaan, dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan pustaka yang didapat dari berbagai literature atau buku-buku, dan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Penelitian Lapangan, adalah dilakukan dengan wawancara langsung terhadap para responden yang ada hubungannya

dengan masalah yang diteliti, dan diharapkan dapat memberi jawaban permasalahan yang diteliti dengan teknik pengumpulan data melalui:

- 1) *Interview* (Wawancara), adalah : merupakan proses Tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.
- 2) *Enquette, Questionnaire* (Angket), adalah : daftar pertanyaan berupa formulir-formulir yang diajukan secara tertulis kepada sejumlah responden, untuk memperoleh jawaban secara tertulis pula didalam angket itu juga.<sup>17</sup>

Tiap-tiap teknik tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan masing-masing sehingga tidak dapat dikatakan bahwa salah satu diantaranya merupakan teknik pengumpulan data yang paling baik. Pada banyak penelitian teknik-teknik pengumpulan data banyak dipakai secara simultan (bersama-sama sekaligus) atau secara suksesif (secara beruntun) guna dapat saling melengkapi sehingga teknik yang satu terhadap teknik yang lain bersifat komplementer.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 62

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data data *deskriptif analisis*, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>18</sup>

Sedangkan dalam menarik kesimpulan dari analisis tersebut menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu cara berpikir dalam menarik kesimpulan atas faktor-faktor yang bersifat umum, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, yang merupakan jawaban dari permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab, beberapa sub bab. Adapun urutan bab dan pembahasan disusun sebagai berikut :

Bab I : Bab ini merupakan Pendahuluan, yang menguraikan tentang Latar Belakang yang dibahas yang menjelaskan alasan-alasan obyektif yang mendorong dilakukannya penelitian yang kemudian di tulis dalam bentuk tesis. Perumusan Masalah diangkat memuat uraian ringkas

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mulyani, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), hal 12

fokus masalah yang akan diteliti. Dalam bab ini diuraikan juga Tujuan dan Manfaat Penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik yang digunakan serta Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Bab ini merupakan Tinjauan Pustaka, yang menguraikan tentang, Hak Menguasai Negara Atas Tanah Hukum Agraria Di Indonesia, Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah.

Bab III : Bab ini merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang menguraikan tentang Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi dan Upaya Hukum Yang Dilakukan Pemerintah Kota Semarang terhadap Pengadaan Tanah dalam Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang.

Bab IV : Bab ini merupakan Penutup, akan disampaikan suatu kesimpulan dan saran yang didapat dari suatu analisis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan Politik dan Hukum Tanah Nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Untuk melaksanakan tujuan tersebut, Negara Republik Indonesia harus mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah atas nama Bangsa Indonesia melalui peraturan perundang-undangan, yaitu UUPA.

Hubungan hukum tersebut dinamakan Hak Menguasai Negara. Hak ini tidak memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah karena sifatnya semata-mata sebagai kewenangan publik sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hal 23.

Menurut Urip Santoso, hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembal amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>20</sup>

Penguasaan Negara atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersumber pada Hak Bangsa, meliputi kewenangan Negara yang ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan, dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 UUPA tersebut, pada prinsipnya UUPA memberikan *interpretasi autentik* mengenai hak menguasai dari Negara yang dimaksud oleh Pasal 33 ayat (3)

---

<sup>20</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : kencana 2009), hal 77.

UUD 1945 sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata-mata. Dengan demikian, tidak akan ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai Negara.

Terkait dengan penguasaan tanah oleh Negara yang diperoleh berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA tersebut di atas, Muhammad Bakri menyimpulkan bahwa penguasaan tanah oleh Negara dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Penguasaan secara penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan “tanah bebas/tanah negara” atau “tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”. Negara dapat memberikan tanah ini kepada suatu subyek hukum dengan suatu hak.
2. Penguasaan secara terbatas/tidak penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan “tanah hak” atau “tanah yang dikuasai tidak langsung oleh Negara”. Kekuasaan Negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh Negara terhadap tanah hak, dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya, kekuasaan Negara tersebut dibatasi kekuasaan (wewenang) pemegang hak atas tanah yang diberikan oleh Negara untuk menggunakan haknya.<sup>21</sup>

Sebagai konsekuensi dari hak menguasai oleh Negara agar dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, UUPA memberikan kekuasaan yang besar dan kewenangan yang sangat luas kepada Negara untuk mengatur alokasi atas sumber-sumber agraria. Keberadaan dan kelangsungan hak-hak rakyat atas sumber-sumber

---

<sup>21</sup>Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, (Yogyakarta:Citra Media, 2007), hal 38.



agraria menjadi sangat tergantung kepada politik hukum dan kepentingan Negara.<sup>22</sup>

Oleh karena itu, dengan hak menguasai Negara yang semata-mata kewenangannya bersifat publik<sup>23</sup>, Negara mempunyai kewenangan untuk menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, cara perolehan dan peralihan hak-hak atas tanah, sampai kepada kewenangan mencabut kembali hak-hak atas tanah tersebut menurut syarat dan cara yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan.

## **B. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Bagi manusia, tanah merupakan hal terpenting untuk hidup dan berkehidupan. Di atas tanah manusia melakukan segala aktifitasnya. Di samping itu, tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia, sehingga bukan hal yang mengherankan apabila setiap orang mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.

---

<sup>22</sup>Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Banyumedia, 2007), hal 5.

<sup>23</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 268.

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, aspek politik dan hukum, serta aspek sosial.<sup>24</sup> Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam proses pengambilan kebijakan pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah.<sup>25</sup>

UUPA merupakan peraturan perundang-undangan yang dibentuk sebagai penyempurnaan peraturan perundang-undangan sebelumnya yang dianggap kurang mampu memberi keadilan bagi masyarakat pribumi sebagai pemilik asli tanah, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan utamanya menciptakan kemakmuran yang adil dan merata. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan dibentuknya konsep fungsi sosial hak atas tanah yang mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk senantiasa memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum dalam pemanfaatan serta penggunaan tanahnya. Seseorang tidak dibenarkan untuk mempergunakan maupun tidak mempergunakan tanahnya sekehendak hati tanpa mempertimbangkan kepentingan

---

<sup>24</sup>Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, (Yogyakarta: Kanisius, 2004), hal 21.

<sup>25</sup>Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Bandung: Alumni, 2004), hal 1.

umum. Hal ini bukan berarti tidak ada penghormatan terhadap hak-hak individu atas tanah. UUPA justru berupaya menjembatani keharmonisan hubungan antara individu yang satu dengan individu yang lainnya.

Dalam Pasal 6 UUPA dimuat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional. Pasal 6 UUPA tersebut berbunyi: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Menurut Boedi Harsono, ketentuan Pasal 6 UUPA tersebut di atas harus diartikan tidak hanya Hak Milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 6 tersebut.<sup>26</sup>

Dalam Penjelasan Umum UUPA, fungsi sosial hak-hak atas tanah disebut sebagai dasar yang keempat dari Hukum Tanah Nasional, yang menyatakan:

“Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

---

<sup>26</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 296.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3)".

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, selanjutnya Boedi Harsono menguraikan makna fungsi sosial hak-hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Untuk itu perlu adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan Pemerintah agar terpenuhi fungsi sosial.
- b. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya: keadaan tanahnya, serta sifat dan tujuan pemberian haknya.
- c. Adanya fungsi sosial hak-hak atas tanah berarti bahwa tanah juga bukan komoditi perdagangan, biarpun dimungkinkan tanah yang dipunyai dijual, jika ada keperluan. Tanah tidak boleh dijadikan obyek investasi semata-mata, serta sungguh bertentangan dengan fungsi sosialnya kalau tanah dijadikan juga obyek spekulasi, yang menambah sulit dalam melaksanakan pembangunan.
- d. Perumusan sifat asli hak-hak perorangan menurut konsepsi hukum adat dalam UUPA yang menggunakan kata "fungsi sosial" tersebut, tidak perlu menimbulkan salah tafsir, seakan-akan ditinggalkan sifat kemasyarakatan dan kebersamaannya dan digunakan konsepsi hukum barat yang berpangkal pada sifat individualistik hak-hak perorangan.

- e. Perlu pula diperhatikan bahwa Pasal 6 UUPA tidak menyatakan bahwa hak-hak atas tanah adalah fungsi sosial, melainkan mempunyai fungsi sosial, yang sama artinya dengan berfungsi sosial.
- f. Dalam rangka pemenuhan fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut, sesuai ketentuan Hukum Adat, ada kewajiban pada pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, jika tanah hak tersebut karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang bersangkutan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA, menguasai dan menggunakan tanah secara individual dimungkinkan dan diperbolehkan. Hal itu juga ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1), Pasal 21, Pasal 29, Pasal 36, Pasal 42, dan Pasal 45 UUPA yang berisikan persyaratan pemegang hak atas tanah juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individual. Namun hak-hak atas tanah yang individual tersebut dalam UUPA, terkandung unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber dari Hak Bangsa, yang merupakan hak bersama. Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur kebersamaan atau kemasyarakatan tersebut, dalam Pasal 6 UUPA telah mendapat penegasan, di mana semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun salah satu persoalan

---

<sup>27</sup>Boedi Harsono, *Ibid*, hal 298-304.

yang masih dihadapi sehubungan dengan pelaksanaan kepentingan umum adalah menentukan titik keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi di dalam pembangunan.<sup>28</sup>

Jika memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, berarti mempunyai hak atas tanah maka wajib mempergunakannya, dan dalam mempergunakannya harus diingat juga kepentingan umum, sesuai dengan tujuan pemberian haknya itu.<sup>29</sup> Sebaliknya apabila terlalu banyak menekankan pada kepentingan umum, berdampak mengesampingkan kepentingan perorangan, yang dikhawatirkan akan menghilangkan hak perorangan untuk hidup secara layak. Secara tegas hak milik telah mendapatkan perlindungan yang kuat pada Pasal 28H UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Pasal 28H UUD 1945 merupakan amanat adanya larangan bagi siapapun melakukan tindakan pencabutan/pengurangan hak atas tanah, pengambilan hak milik secara sewenang-wenang, yang berdampak pada kehilangan tempat tinggal, pekerjaan, harkat dan martabat, penghidupan yang layak, atau kenikmatan-kenikmatan dari

---

<sup>28</sup>Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal 48.

<sup>29</sup>A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), hal 67.

hak atas tanah yang dimiliki. Pencabutan atau pengurangan hak-hak tersebut hanya dapat dilakukan jika sesuai dengan norma-norma hukum, kepatutan / kewajaran, kebutuhan yang sangat urgen/mendesak untuk kepentingan / kemaslahatan umum disertai dengan suatu kompensasi tertentu yang layak pula.

### **C. Pengertian Dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.**

Dalam melaksanakan pembangunan diperlukan berbagai faktor produksi, satu di antaranya adalah tanah sebagai tempat berlangsungnya rangkaian aktivitas perekonomian secara menyeluruh. Pada dasarnya pelaku pelaksanaan pembangunan terdiri dari sektor swasta, sektor pemerintah maupun masyarakat umum sebagai *stake holder*. Oleh karena itu dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas fungsi pelayanan pemerintah, peningkatan pembangunan merupakan cara yang harus ditempuh. Meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum meyebabkan satu hal yang tidak bisa dipungkiri, yaitu hampir selalu diiringi dengan meningkatnya keperluan akan tanah sehingga pengadaannya harus dilaksanakan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Menyadari karakteristik hal-hal tersebut di atas, maka pengadaan tanah harus diatur sedemikian rupa sehingga di satu pihak terdapat jaminan penyediaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan dalam rangka sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan di lain pihak terdapat jaminan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan pembangunan dimaksud. Bertolak dari kenyataan ini maka untuk mencegah timbulnya akses-akses kontra produktif antara stake holder, maka Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tujuan utama diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 itu adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, sekaligus mewujudkan keadilan dan memberikan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah yang tanahnya dipergunakan bagi pembangunan.

Menurut Supratman, R., kepastian hukum di sini adalah kepastian mengenai ganti rugi dan kepastian mengenai pihak yang seharusnya menerima ganti rugi tersebut. Sedangkan kepastian hukum bagi Pemerintah adalah kepastian mengenai pelaksanaan pembangunan tersebut sehingga tidak merugikan keuangan negara yang pada hakekatnya merupakan beban masyarakat juga. Konkritnya



dengan kepastian dan perlindungan tersebut pelaksanaan pembangunan yang telah menggunakan keuangan negara tidak terhambat hanya disebabkan timbulnya masalah oleh beberapa pemilik tanah atau pihak lain yang memperoleh kuasa atas peralihan hak tanah tersebut.<sup>30</sup>

Adapun yang dimaksud dengan pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 adalah: “Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.”

Sehubungan dengan pengertian kepentingan umum di atas, kembali Supratman, R. menegaskan bahwa:

“Pada hakekatnya pembangunan untuk kepentingan umum adalah untuk kepentingan sebagian besar masyarakat. Manfaat yang lebih besar tersebut tidak seharusnya dikalahkan oleh kepentingan dari sebagian masyarakat, karena kerugian yang timbul sebagai akibat tidak terlaksananya pembangunan untuk kepentingan umum tersebut

---

<sup>30</sup> Supratman, R., *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : 2005), halaman 2.

tidak hanya diderita oleh masyarakat yang terkena langsung saja melainkan juga menjadi beban masyarakat lainnya dan Pemerintah.”<sup>31</sup>

Dari dua pengertian yuridis tersebut di atas, maka dapat disimpulkan unsur-unsur pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah sebagai berikut:

1. setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah;
2. tanah dimaksud untuk dimanfaatkan guna pembangunan untuk kepentingan umum / kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat;
3. dilakukan dengan cara pelepasan hak ataupun pencabutan hak;
4. pelepasan hak atau pencabutan hak diberikan ganti rugi sebagai kompensasi, termasuk bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Di dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ditegaskan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah tersebut meliputi:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di runag bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;

---

<sup>31</sup> Ibid, halaman 3.

- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti asuhan;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Sedangkan pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak ataupun pencabutan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan penyerahan/pelepasan hak berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Sedangkan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah:

- a. perseorangan;
- b. badan hukum;

- c. lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Selanjutnya pencabutan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan

- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>32</sup>

Adapun yang dimaksud dengan ganti rugi menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa:

“Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (konsten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (winstderving).”<sup>33</sup>

Selanjutnya ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diberikan antara lain untuk:

- a. hak atas tanah;

---

<sup>32</sup> Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, (Jogyakarta: Gajahmada University Press, 1983), halaman 111.

<sup>33</sup> R. Subekti, , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), halaman 148.

- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Adapun bentuk ganti rugi yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, berdasarkan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah sebagai berikut:

- a. uang dan/atau;
- b. tanah pengganti dan/atau;
- c. pemukiman kembali;
- d. jika pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian di dalam Pasal 14 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juga ditegaskan mengenai tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Berangkat dari beberapa pengertian yang berkaitan erat dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah tersebut di atas, maka jelas bahwa pengaturan masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia di dasarkan kepada beberapa produk hukum antara lain yaitu:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

2. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;
3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;
4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

#### **D. Bentuk dan Nilai Ganti Kerugian**

Secara rasional seseorang akan melepaskan haknya jika kompensasi ganti kerugian yang diterima dianggap layak, tetapi seringkali dalam upaya pembebasan tanah, masyarakat merasa tidak puas dengan ganti rugi yang ditetapkan, bahkan istilah “ ganti kerugian “ dipersepsikan sudah pasti orang yang melepaskan Hak Atas tanahnya mengalami atau menderita kerugian. Walaupun tidak dapat dipungkiri adakalanya ganti kerugian atau kompensasi yang diminta masyarakat dianggap terlalu tinggi.

Di lain pihak, pemerintah sering beralasan demi kepentingan umum dan keterbatasan anggaran, ganti kerugian yang ditetapkan benar-benar memberikan kerugian bagi masyarakat pemilik/pemegang Hak Atas Tanah.

Oleh karena itu, terhadap Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah benar-benar harus menyentuh

dan masuk dalam kategori “untuk kepentingan umum”, sehingga manfaat dari dilaksanakannya pembangunan serta pelaksanaan pembayaran ganti rugi benar-benar dapat dirasakan oleh pemilik/pemegang Hak Atas tanah yang melepaskan/menyerahkan hak atas tanahnya. Sebaliknya terhadap penawaran jumlah ganti kerugian atas tanah tersebut juga hendaknya sesuai dengan standar nilai jual yang berlaku dan wajar berdasarkan pertimbangan akal sehat.

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah : penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 12, yaitu untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman, dan
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Bentuk ganti kerugiannya diatur pada pasal 13, yang menyatakan bahwa : bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan



- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yang dimaksud Ganti Kerugian adalah Penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan /atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa:

“Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (konsten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (winstderving).”<sup>34</sup>

Selanjutnya ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005, diberikan antara lain untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

---

<sup>34</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, halaman 148.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka sangat jelas bahwa yang dapat dikompensasikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah segala kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Sedangkan bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut :

- a. Dalam bentuk uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sementara itu, dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak senantiasa berjalan lancar terutama yang berkaitan dengan penentuan bentuk maupun jumlah ganti kerugian. Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan antara pemerintah dengan pemilik/pemegang Hak Atas tanah dan lokasi pembangunan tersebut tidak mungkin untuk dipindahkan ke lokasi lain, maka berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, ditempuh upaya Pencabutan Hak Atas Tanah

sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Sedangkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dapat dilakukan dengan ganti kerugian uang yang dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan yang dikenal dengan istilah “Konsinyasi”.

Dalam sebuah transaksi yang normal (Arm's Length Transaction) dikenal terminologi “Nilai Pasar” sebagai dasar pertimbangan transaksi. Sementara definisi nilai pasar berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah sebagai berikut :

Nilai pasar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing mengetahui kegunaan properti tersebut, bertindak hati-hati dan tanpa paksaan.<sup>35</sup>

Dibandingkan dengan suatu transaksi yang normal, maka pembebasan tanah paling tidak memiliki perbedaan sebagai berikut:

1. Pihak yang membutuhkan tanah (Pemerintah) karena membutuhkan tanah harus memberikan ganti kerugian.
2. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan Hak Atas Tanah (masyarakat), tidak berminat untuk melepaskan atau menyerahkan

---

<sup>35</sup> Okky Danuza, *Perpres 36 & Nilai Ganti Kerugian*, (MAPPI, Jakarta, 2005), hal.2.

Hak Atas Tanah, tetapi cenderung terpaksa melepaskan atau menyerahkan Hak Atas Tanah.

Melihat perbedaan ini maka harga transaksi dalam rangka pembebasan tanah akan cenderung lebih tinggi dari nilai pasar, karena adanya unsur keharusan bagi pihak yang membutuhkan tanah.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebenarnya juga sudah ada ketentuan yang dapat dirujuk, yaitu Pasal 3 yang berbunyi : “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap Hak Atas Tanah”. Sehingga secara rasional untuk melindungi hak seseorang, setiap pembebasan tanah harus dilakukan dengan kompensasi yang layak dan untuk dapat dikatakan layak maka ganti kerugian minimal adalah sesuai dengan nilai pasar.

Namun demikian dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ada ketentuan dasar perhitungan ganti rugi yang dapat mengaburkan pengertian nilai pasar tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi :

Dasar Perhitungan Besarnya Ganti Kerugian didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Besarnya ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata atau nilai sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan Penilaian Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah yang profesional dan independen untuk menentukan nilai harga tanah yang digunakan sebagai dasar guna mendapat kesepakatan atas jumlah besarnya ganti rugi, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Peraturan presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Nilai Jual Obyek Pajak yang dijadikan dasar perhitungan sangat potensial untuk tidak memenuhi unsur kompensasi yang layak karena Nilai Jual Obyek Pajak sering tidak menggambarkan Nilai Pasar.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. GAMBARAN UMUM BANDARA AHMAD YANI SEMARANG**

###### **1. PT. (Persero) Angkasa Pura I**

PT. (Persero) Angkasa Pura I merupakan salah satu BUMN dibawah pembinaan teknis Departemen Perhubungan dan Telekomunikasi Republik Indonesia. Tugas pokok PT. (Persero) Angkasa Pura I berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1992 adalah :

- a. Meningkatkan penyediaan, pengusahaan dan pengembangan jasa Bandar Udara.
- b. Meningkatkan perencanaan, pengembangan dan pemeliharaan Bandar udara.

Sesuai dengan Akta Pendirian PT. (Persero) Angkasa Pura I, maka bidang usaha perusahaan BUMN tersebut adalah :

- a. Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas untuk kegiatan pelayanan pendaratan, lepas landas, parkir dan penyimpanan pesawat udara.
- b. Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas terminal untuk pelayanan angkutan penumpang, kargo dan pos.

- c. Penyediaan, pengusaha dan pengembangan fasilitas elektronika, navigasi, listrik, air dan instansi limbah buangan.
- d. Jasa pelayanan penerbangan.
- e. Jasa penunjang kegiatan penerbangan dan kebandarudaraan.
- f. Penyediaan lahan untuk bangunan lapangan dan industri serta gedung-gedung / bangunan yang berhubungan dengan kelancaran angkutan udara.
- g. Usaha-usaha lainnya yang dapat menunjang tercapainya tujuan perusahaan.

Kantor pusat PT. (Persero) Angkasa Pura I di Jakarta adalah sebagai berikut :

- a. Alamat : Kota Baru Bandar Kemayoran Blok B. 12 Kaveling No.2 Jakarta Pusat.
- b. Telepon : (021) 6541961
- c. Faximile : (021) 4246878-4205129
- d. Telex : 42475 PERAPS IA
- e. E-mail : simpapl@angkasapura I.co.id
- f. Web-sit : <http://www.angkasapura.co.id>

Kantor cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I berjumlah 13 kantor cabang sebagai berikut :

- a. Bandara Ngurah Rai (Bali)
- b. Bandara Juanda (Surabaya)

- c. Bandara Hasanudin (Makasar)
- d. Bandara Sepinggan (Biak)
- e. Bandara Frans Kaisiepo ( Manado)
- f. Bandara Sam Ratulangi (Manado)
- g. Bandara Adi Sutjipto (Yogyakarta )
- h. Bandara Adi Sumarmo (Surakarta)
- i. Bandara Syamsudin Noor (Banjarmasin)
- j. Bandara Ahmad Yani (Semarang)
- k. Bandara Pattimura (Ambon)
- l. Bandara Selaparang (Lombok)
- m. Bandara Eltari (Kupang)<sup>36</sup>

## 2. Bandar Udara Ahmad Yani Semarang

Bandar Udara Ahmad Yani Semarang sebagai pintu gerbang dan ujung tombak lalu lintas udara yang berlokasi di bagian barat kota Semarang terletak antara garis 06.50=07.10 Lintang Selatan dan garis 109.35 – 110.50 Bujur Timur, berbatasan dengan :

- a. Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- b. Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- c. Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- d. Sebelah Utara : Laut Jawa.

---

<sup>36</sup> Enny, *Wawancara*, Bagian Personalia Dan Umum PT. Angkasa Pura I Semarang, (Semarang, 22 Pebruari 2010).



Secara geografis letak kota Semarang memiliki potensi yang sangat strategis antara lain :

- a. Semarang sebagai ibukota propinsi Jawa Tengah merupakan pusat pemerintahan, perekonomian, politik, sosial dan budaya.
- b. Semarang yang berseberangan dengan pulau Kalimantan menyimpan potensi adanya hubungan transportasi udara antara pulau Jawa dengan sentra-sentra ekonomi di Pulau Kalimantan.
- c. Semarang merupakan titik persinggahan dari jalur penerbangan yang padat antara Jakarta dengan Surabaya dan Denpasar.

### 3. Sejarah Bandar Udara Ahmad Yani Semarang

Pada mulanya Bandar Udara Ahmad Yani Semarang merupakan pangkalan udara Angkatan Darat (dahulu lebih dikenal dengan sebutan Pangkalan Udara Angkatan Darat Kalibanteng), kemudian dibentuk perwakilan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara di Puad Ahmad Yani Semarang sebagai realisasi atas perubahan status pelabuhan udara Kalibanteng dengan Surat Keputusan Bersama Panglima Angkatan Udara, Menteri Perhubungan dan Menteri Angkatan Darat Nomor :

83 / 1996

-----  
S2 / I / Phb

-----  
KEP-932 / 9 / 1966

tanggal 31 Agustus 1966.

Tentang : Perubahan Status Pelabuhan Udara Bersama  
Kalibanteng Semarang.

Selanjutnya guna melayani penerbangan komersial disediakan  
satu enclave sipil, yang diatur dengan Keputusan Bersama Menteri  
Perhubungan dan Menteri / Panglima Angkatan Udara Republik  
Indonesia

KEP-978 / 8 / 1967 (AD)  
Nomor :----- Tanggal 9 Agustus 1967  
S2 / I / 17 – Phb

Tentang : Dasar-dasar penggunaan Pangkalan Udara Angkatan  
Darat Ahmad Yani Semarang.

Kemudian sejalan dengan peningkatan frekuensi penerbangan  
sipil dirasakan adanya peningkatan kebutuhan akan sarana dan  
prasarana pelayanan penerbangan, untuk itu disediakan enclave sipil,  
guna menunjang kegiatan tersebut dikeluarkan Surat Keputusan  
Bersama Menteri Perhubungan, Menteri Keuangan Republik Indonesia  
Nomor :

KEP / 30 / IX / 1975  
-----  
KM.979 m / S / Phb-75 Tanggal 21 Agustus 1975  
-----  
KEP.927.A / mk / IV / Phb-75

Tentang : Dasar-dasar Penggunaan Bersama Pangkalan /  
Pelabuhan Udara.

Dengan semakin meningkatnya penerbangan sipil dan guna meningkatkan kualitas pelayanan dan pengelolaan Bandar Udara secara efektif dan efisien, Bandar Udara Ahmad Yani diserahkan kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan mengalihkan dan menetapkan kekayaan negara pada Bandar Udara Ahmad Yani Semarang sebagai tambahan penyertaan modal negara kedalam PT. (Persero) Angkasa Pura I sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 38 / 1995 tanggal 6 November 1995.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tersebut ditindak lanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Kepemilikan Dan Pengoperasian Bandar Udara Ahmad Yani Semarang dari Direktorat Jenderal Perhubungan Udara kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I.

Nomor : AU / 4973 / UM.1188 / 1995

----- Tanggal 11 Oktober 1995  
Nomor : BA.90 / HK.50 / 1995-DU

Maka terhitung sejak tanggal 1 Oktober 1995 Bandar Udara Ahmad Yani Semarang menjadi salah satu Bandar Udara PT. (Persero) Angkasa Pura I. Pengelolaan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang dengan misi perusahaan merupakan perubahan norma secara mendasar. Misi Perusahaan menuntut pengelolaan yang memenuhi kualitas layanan prima, dituntut untuk dapat mencapai kinerja financial yang maksimal guna membiayai diri sendiri dan memberikan kontribusi pendapatan negara.

Pengelolaan Bandar Udara dengan misi perusahaan memerlukan perubahan mental sumber daya manusia pengelolanya dari nuansa birokrat yang legal formal menjadi manusia wiraswasta yang memiliki entrepreneurship, efisien dan inovatif.

Sejalan dengan harapan adanya perkembangan ekonomi nasional dan regional khususnya wilayah Jawa Tengah, mulai tanggal 28 Maret 2004 telah dibuka penerbangan internasional dengan rute Semarang – Singapura PP. Dengan demikian manajemen Bandara Ahmad Yani tetap memiliki optimisme yang tinggi terhadap kemampuan Bandara untuk tetap eksis.<sup>37</sup>

#### 4. Visi dan Misi Bandar Udara Ahmad Yani Semarang

Visi PT. (Persero) Angkasa Pura I adalah “ PT. (Persero) Angkasa Pura I menjadi perusahaan jasa kebandarudaraan yang dapat diandalkan di kawasan Asia Pasifik”

Misi Bandar Udara Ahmad Yani Semarang adalah “ Menjadi Bandar Udara yang dapat memberikan pelayanan terbaik, handal dan terpercaya di bidang kebandarudaraan guna mendukung pelayanan angkutan udara bagi masyarakat, pengembangan industri dan perdagangan di Jawa Tengah.

---

<sup>37</sup> Enny, *Wawancara*, Bagian Personalia Dan Umum PT. Angkasa Pura I Semarang, (Semarang, 22 Pebruari 2010).

Guna menjabarkan visi tersebut, maka Bandar Udara Ahmad Yani melaksanakan misinya dengan :

- a. Menyelenggarakan pelayanan jasa pemandu lalu lintas udara, pelayanan jasa kebandarudaraan yang berkualitas dengan mengutamakan faktor keselamatan, keamanan, kecepatan, keteraturan dan kenyamanan.
- b. Menyelenggarakan pengelolaan Bandar Udara secara efektif, efisien dan berkualitas bagi pengguna jasa Bandar Udara berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan dan menjadikan karyawan sebagai asset perusahaan yang dapat mengembangkan kemampuan dibidang kebandarudaraan.
- c. Menyediakan fasilitas dan pelayanan jasa Bandar Udara dengan tetap berusaha menjadi partner pemerintah dalam menunjang pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah dan tanggap terhadap lingkungan di sekitar Bandar Udara.<sup>38</sup>

#### 5. Tugas dan fungsi Bandar Udara Ahmad Yani Semarang

Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang adalah unit pelaksana PT. (Persero) Angkasa Pura I berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I dan dipimpin oleh seorang Kepala Cabang.

---

<sup>38</sup> Enny, *Wawancara*, Bagian Personalia Dan Umum PT. Angkasa Pura I Semarang, (Semarang, 22 Pebruari 2010).

Sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 Keputusan Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I Nomor : KEP.847 / OM.001 / 1995 tanggal 16 Oktober 1995 tentang Organisasi dan Tata Kerja Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang, Selaparang Lombok dan Pattimura Ambon.

Tugas Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang adalah :

- a. Melakukan pemberian jasa pelayanan operasi lalu lintas udara dan jasa bandar udara serta memupuk keuntungan melalui perusahaan Bandar Udara dengan berpedoman pada prinsip-prinsip perusahaan yang dikelola secara efektif dan efisien.
- b. Pemeliharaan fasilitas Bandar Udara serta tugas-tugas lain sesuai dengan pedoman dan kebijaksanaan yang digariskan Direksi.

Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, maka fungsi Bandar Udara Ahmad Yani adalah :

- a. Penyiapan, pelaksanaan dan pengendalian kegiatan operasi dan komersial.
- b. Penyiapan, pelaksanaan dan pengendalian kegiatan pemeliharaan fasilitas teknik.
- c. Penyiapan, pelaksanaan dan pengendalian kegiatan administrasi dan keuangan.

Spesifikasi Bandar Udara :

- a. Nama : Ahmad Yani
- b. Telepon : (024) 7608735
- c. Faximile : (024) 7603506
- d. Telex : 22544 BANUD IA
- e. E-mail : papl yani@semarang. Wasantara.net.id
- f. Alamat : Jl. Puad Ahmad Yani Semarang
- g. Klasifikasi : Kelas I
- h. Koordinat : 06'58'38'5 110'22'38 E
- i. Elevasi : 10 ft
- j. Kode ICAO/IATA: WIIS / SRG
- k. Jam Operasi : 06.00 – 22.00 WIB / 23.00 – 15.00

6. Organisasi Bandar Udara Ahmad Yani

Organisasi dan tata kerja Bandar Udara Ahmad Yani ditetapkan melalui Keputusan Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I Nomor : KEP.847 / OM.00 / 1995 tanggal 16 Oktober 1995 tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang dan Pattimura Ambon. Susunan Organisasi Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang terdiri dari :

- a. Kepala Cabang

Kepala Cabang bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing serta memberikan bimbingan, petunjuk-petunjuk bagi pelaksanaan tugas serta pengendalian produktivitas dan efisiensi kerja.

b. Divisi Operasi dan Komersial

Tugas Divisi Operasi dan Komersial adalah menyiapkan dan melakukan kegiatan pelayanan operasi keselamatan lalu lintas udara di Aerodrome Traffic Zone (ATZ), Control Zone (CTR), Terminal Control Area (TMA) dan pelayanan bantuan operasi penerbangan, komunikasi penerbangan, menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan, kegiatan operasi darat, penerangan dan komunikasi umum, pengamanan, ketertiban umum, pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran serta peningkatan pendapatan usaha di bidang aeronautika dan non aeronautika.

Fungsi Divisi Operasi dan Komersial adalah :

- 1) menyiapkan dan pelaksanaan kegiatan pelayanan operasi keselamatan lalu lintas udara di Aerodrome Traffic Zone (ATZ), Control Zone (CTR) dan Terminal Control Area (TMA).
- 2) menyiapkan dan pelaksanaan kegiatan bantuan operasi penerbangan, komunikasi penerbangan dan pelayanan penerangan aeronautika.



- 3) Penyiapan pelaksanaan kegiatan pelayanan operasi darat, pengamanan dan ketertiban umum di lingkungan kerja Bandar Udara, penerangan dan komunikasi umum serta pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran.
- 4) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan usaha dibidang aeronautika dan non aeronautika.

Devisi Operasi dan Komersial terdiri dari :

- 1) Dinas ADC / APP tugasnya adalah melakukan kegiatan pengendalian dan pemanduan lalu lintas udara di aerodrome Traffic Zone (ATZ) dan Terminal Control Area (TMA) yang menjadi tanggungjawabnya serta menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan.
- 2) Dinas Kompen dan Rangtika tugasnya adalah melakukan komunikasi penerbangan antar stasiun komunikasi penerbangan di darat, menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan, melakukan pengumpulan dan penyebaran data informasi aeronautika untuk keselamatan penerbangan.
- 3) Dinas Operasi Bandara tugasnya adalah melakukan pengaturan ketertiban dan kelancaran kegiatan pelayanan sisi udara (air side), sisi darat (land site), penggunaan terminal dan fasilitasnya, melakukan pengamanan umum dan penertiban

dilingkungan kerja Bandar Udara, penerangan dan komunikasi umum dan melakukan pemberian pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran serta penanggulangan keadaan darurat dilingkungan kerja Bandar Udara.

- 4) Dinas Komersial tugasnya adalah melakukan usaha peningkatan pendapatan serta melakukan penagihan dan pungutan bidang aeronautika dan non aeronautika.

c. Devisi Teknik

Tugas Devisi Teknik adalah menyiapkan dan melakukan pemeliharaan serta perbaikan fasilitas bangunan, landasan, tata lingkungan bandara, mekanikal dan air, kendaraan bermotor, AAB, kegiatan perbengkelan serta fasilitas telekomunikasi, navigasi dan radar, audio visual dan computer, listrik serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi sesuai pelimpahan wewenang yang diberikan Direksi.

Fungsi Devisi Teknik adalah :

- 1) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas bangunan, landasan, tata lingkungan bandara dan fasilitas lingkungannya.
- 2) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas mekanikal dan air, listrik, kendaraan

bermotor, AAB dan menyelenggarakan kegiatan perbengkelan serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas mekanikal dan air serta listrik.

- 3) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas telekomunikasi, navigasi dan radar, audio visual dan computer serta peralatan elektronika lainnya.

d. Devisi Administrasi dan Keuangan

Tugas Devisi Administrasi dan Keuangan adalah menyiapkan dan melakukan kegiatan dibidang ketatausahaan dan personalia, akutansi, keuangan dan anggaran serta administrasi perlengkapan dan pergudangan.

Fungsi Devisi Administrasi dan Keuangan adalah :

- 1) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan ketatausahaan dan personalia.
- 2) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan akutansi.
- 3) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan keuangan dan anggaran
- 4) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan perlengkapan dan pergudangan.

Devisi Administrasi dan Keuangan terdiri dari :

- 1) Dinas Tata Usaha dan Personalia tugasnya adalah melakukan kegiatan ketatausahaan, kerumahtanggaan, kehumasan, protokoler, pengankuran, pengumpulan data dan pengolahan

data serta laporan, ketatausahaan personalia, kesejahteraan, kesehatan dan keselamatan kerja personil serta rencana pengadaan dan penyediaan barang.

- 2) Dinas Akutansi tugasnya adalah melakukan kegiatan akutansi.
- 3) Dinas Keuangan dan Anggaran tugasnya adalah melakukan kegiatan bidang keuangan dan anggaran.
- 4) Dinas Perlengkapan dan Pergudangan tugasnya adalah melakukan kegiatan administrasi perlengkapan dan pergudangan.

e. Officer In Charge (OIC)

Officer In Charge (OIC) merupakan pelaksana tingkat pertama di luar jam kerja kantor dalam menanggulangi permasalahan operasional bandara dan secara bergantian dengan mengkoordinasikan kegiatan operasi lalu lintas udara, operasi bandara, komersial, teknik dan keuangan serta bertanggung jawab langsung kepada Kepala Cabang.

7. Produksi Bandar Udara Ahmad Yani

Produksi yang ada di Bandar Udara Ahmad Yani yaitu :

a. Produksi Aeronautika terdiri dari :

- 1) PJP4U (Pelayanan Jasa Penempatan Pendaratan Penumpang Pesawat Udara)

- 2) PJP2U (Pelayanan Jasa Penumpang Pesawat Udara)
- 3) PJP (Pelayanan Jasa Penerbangan)
- b. Produksi Non Aeronautika terdiri dari : pembayaran counter, sewa ruang, sewa tanah, Konsesi, parkir mobil, parkir motor, peron, pemakaian listrik, pemakaian tempat reklame, pemakaian air dan pemakaian telepon.

#### 8. Fasilitas Bandar Udara Ahmad Yani

Fasilitas yang dimiliki Bandar Udara Ahmad Yani meliputi :

- a. Landasan / Runway, berdiamensi 1.850 x 45 m mampu didarati pesawat B dan 737-200 terbatas.
- b. Apron dengan luas 23.272 m<sup>2</sup> dapat menampung 7 buah pesawat (1 pesawat B 737, 4 pesawat F 28, 2 pesawat CN 235 / casa)
- c. Terminal dengan luas seluruhnya 4.898 m<sup>2</sup> mampu menampung 2.780 penumpang dengan perincian sebagai berikut :
  - 1) Ruang keberangkatan 1.657 m<sup>2</sup>
  - 2) Ruang kedatangan 582 m<sup>2</sup>
  - 3) Ruang Check In 1.010 m<sup>2</sup>
  - 4) Ruang perkantoran 204 m<sup>2</sup>

- d. Parkir kendaraan dengan luas 6.237 m<sup>2</sup> mampu menampung 280 buah kendaraan
- e. Telekomunikasi
  - 1) ATIS (Automatic Terminal Information Service)
  - 2) Telekomunikasi Radio VHF Duaset (ADC,APP)
  - 3) Navigasi udara / rambu udara (DVOR / DME dan NDB)
- f. Listrik
  - 1) Listrik meliputi suplai listrik dari PLN 690 / KVA dan cadangan mesin pembangkit tenaga listrik 800 / KVA, 250 / KVA, 345 / KVA, 2x20 KVA, 15 / KVA.
  - 2) 2 x 4 unit PAPI Runway 13 / 31.
- g. Peralatan security meliputi :
  - 1) Hendy metal detector 5 buah
  - 2) X-Ray 2 set
  - 3) Walk Throgh 1 buah
  - 4) Tongkat Gas air mata 2 buah
  - 5) Explosive Detector 1 buah
  - 6) Air Taser 5 buah
- h. PKP-PK (Pertolongan Kecelakaan Penerbangan dan Pemadam Kebakaran). Kendaraan PKP-PK 5 buah (type II 4 buah, Ambulance 1 buah).

- i. Ramp check telah dilaksanakan bagi kendaraan yang beroperasi di apron.

## 9. Lalu Lintas Udara

Bandara Ahmad Yani Semarang saat ini berstatus Bandara Domestik dan mampu didarati pesawat kelas B 737 – 200 terbatas, walaupun berstatus domestik tetapi telah melayani penerbangan internasional menggunakan pesawat Garuda route Semarang – Singapura PP. Perusahaan penerbangan domestik yang menyelenggarakan penerbangan berjadual di Bandara Ahmad Yani adalah :

- a. Garuda : Rute Semarang – Jakarta PP
- b. Mandala : Rute Semarang - Jakarta PP
- c. Merpati : Rute Semarang – Surabaya PP
- d. Deraya : Rute Semarang Pangkalabun PP  
Rute Semarang – Bandung PP
- e. Batavia Air : Rute Semarang – Jakarta PP
- f. Jatayu Air : Rute Semarang – Jakarta PP
- g. Kal Star : Rute Semarang – Yogyakarta PP  
Rute Semarang – Pangkalabun PP

Selain penerbangan berjadual tersebut, juga beroperasi penerbangan yang tidak berjadual meliputi penerbangan latihan,

survey, pemetaan, technical landing dan sebagainya oleh perusahaan penerbangan TNI-AD, PLP-Curug, Pelita Air Service, Kura-Kura Aviation dan lain-lain dari perusahaan-perusahaan yang mempunyai pesawat sendiri.

Seiring dengan perjalanan waktu frekuensi pergerakan pesawat, penumpang, bagasi, kargo dan pos terus mengalami peningkatan, sampai saat ini penumpang rata-rata 1.250 orang per hari.<sup>39</sup>

#### 10. Pegawai Bandar Udara Ahmad Yani

Pegawai PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang berjumlah 169 orang dan penempatannya disesuaikan dengan klasifikasi kemampuan, ketrampilan serta berdasarkan job discription yang dimiliki.

Jam kerja operasional pukul 06.00 – 22.00 WIB setiap hari tanpa libur guna memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat pengguna jasa kebandarudaraan. Sedangkan jam kerja kantor berlaku pukul 08.00 – 16.30 WIB untuk hari Senin – Kamis, sedangkan hari Jum'at pukul 08.00 – 15.30 WIB, untuk hari Sabtu dan Minggu libur.

---

<sup>39</sup> Enny, *Wawancara*, Bagian Personalia Dan Umum PT. Angkasa Pura I Semarang, (Semarang, 23 Pebruari 2010).



Serikat Pekerja PT. (Persero) Angkasa Pura I yang didirikan pada tanggal 17 November 1999 setelah dideklarasikannya organisasi tersebut dalam musyawarah Nasional pendirian Serikat Pekerja di Jakarta. Keberadaan Serikat pekerja adalah sebagai mitra manajemen guna menjembatani kepentingan pegawai dengan perusahaan, sehingga diharapkan dapat menciptakan hubungan kerja yang selaras, serasi dan seimbang antara pengusaha dengan pegawai untuk mewujudkan suasana kerja yang sehat dalam perusahaan serta menciptakan ketenangan berusaha dan bekerja sesuai dengan asas hubungan industrial.

Ketenangan berusaha bagi pengusaha dan ketenangan bekerja bagi pegawai hanya dapat dicapai apabila kedua belah pihak memahami serta menghayati dan mengakui hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing yang pada akhirnya menumbuhkan rasa saling mengerti, menghargai, menghormati dan saling mempercayai dalam kerja sama yang baik.

#### 11. Bandara Sebagai Wahana Usaha

Bandara Ahmad Yani sebagai pusat kegiatan penerbangan memiliki prospek sebagai tempat usaha yang menjanjikan keuntungan, arus penerbangan dan arus penumpang, datang / berangkat di Bandara merupakan potensi utama bagi penyelenggaraan usaha di Bandara.

Saat ini Bandara Ahmad Yani Semarang mempunyai 35 badan usaha yang beroperasi antara lain digolongkan ke dalam :

- a. Airlines ( Garuda, Merpati, Mandala, Deraya, Batavia Air, Jatayu Air, Kal Star ).
- b. Ground Handling ( Gapura Angkasa )
- c. Cargo Handling ( Delta Aersupport )
- d. Hotel Reservation ( Hotel Ciputra, Hotel Patra Jasa, Hotel Metro, Hotel Graha Santika, Hotel Spondol Indah, Hotel Grand Candi ).
- e. Car Rental ( Serasi Auto Raya ).
- f. Resort ( Kura-kura Resort )
- g. Bank ( Bank Mandiri )
- h. Gallery ( Sapto Hudoyo, Batik Keris, Kefan Art Shop, Empati Art Shop, Samudra Raya, Corry Handayani, dan Java Prima Abadi ).
- i. Snack Bar ( AME, Tri Buana, Nyampleng, Tanjung Karya Sakti, Duncin Donats, Avia Bhakti ).
- j. Restaurant ( Rahayu )
- k. CIP ( Mandai Prima )
- l. Book Shop ( Kharisma )
- m. Reklame ( Spectra ).<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Enny, *Wawancara*, Bagian Personalia Dan Umum PT. Angkasa Pura I Semarang, (Semarang, 23 Pebruari 2010).

**B. Pengadaan Tanah Bagi Pengembangan Landas Pacu Bandara  
Ahmad Yani Semarang.**

Pengembangan Landas Pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang masuk dalam jenis pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Ketentuan Pasal 5 huruf d Peraturan Presiden Nomor : 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa Pembangunan kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi : Pelabuhan, Bandar Udara, stasiun kereta api dan terminal, sehingga dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah untuk pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang hanya semata-mata digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah karena tuntutan kepentingan umum yang menghendaki diadakannya suatu proyek atau kegiatan tertentu dari pembangunan yang menghendaki pengadaan tanah.

Jika dikaitkan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka hal tersebut diatur dalam Pasal 5 huruf c, sehingga dengan demikian pengadaan tanah bagi pembangunan atau pengembangan Landas pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang masuk dalam kategori kepentingan umum.

Tujuan utama dilaksanakan pengadaan tanah bagi pengembangan / perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang adalah untuk meningkatkan kualitas pendaratan dan lepas landas pesawat, terutama bagi pesawat pesawat besar sehingga dapat memberikan kenyamanan dan keselamatan operasi penerbangan.

Kegunaan proyek pengembangan Bandara Ahmad Yani Semarang yaitu untuk mengantisipasi terjadinya peningkatan jumlah penumpang, barang dan jasa yang menggunakan transportasi udara yang selanjutnya akan membawa konsekuensi pada peningkatan jumlah / jenis pesawat yang akan digunakan, sehingga pengembangan landas pacu dapat mendukung kegiatan ekonomi, sosial, budaya dan pemerintahan.

Sumber pendanaan untuk pengadaan tanah bagi pengembangan Bandara Ahmad Yani Semarang terdiri atas :<sup>41</sup>

1. Proses pembebasan tanah untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, termasuk didalamnya biaya untuk ganti rugi pembebasan tanahnya, menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Semarang.
2. Pembangunan sisi udara yang meliputi Runway, Navigasi udara direncanakan pembangunannya sampai dengan Tahun 2013 biayanya berasal dari Pemerintah Propinsi Jawa Tengah ( APBD I ) sebesar 130 Miliar dan Pemerintah Pusat ( APBN ) sebesar 470 Miliar.
3. Pembangunan sisi darat yang meliputi terminal, area parkir, direncanakan pembangunannya sampai dengan Tahun 2013 biayanya berasal dari PT. Sarana Pembangunan Jawa Tengah ( PT. SPJT ) sebesar 58 Miliar dan PT. Angkasa Pura I Semarang selaku Pengelola Bandara Ahmad Yani sebesar 411 Miliar.

Bahwa Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah pada saat itu berdasarkan KEPPRES NO. 55 / 1993 Jo PMNA No. 1 / 1994 jo Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tentang pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Bagi Pelaksanaan

---

<sup>41</sup> Bona Manurung, *Wawancara*, Kepala Bidang Perhubungan Udara, Dinas perhubungan Komunikasi Dan Informasi Provinsi Jawa Tengah, (Semarang, 12 Maret 2010).

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Tingkat Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah dan Tingkat Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II se Jawa Tengah No. 590.05 / 137 / 1994 tanggal 9 September 1994 dan Surat Keputusan Walikota Semarang No. 590.05 / 225 / 2003 tanggal 27 Agustus 2003 dengan mengingat :

- a. UU No. 16 / 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. UU. No. 5 / 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. UU No. 51 / 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak / Kuasanya.
- d. UU No. 20 / 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- e. UU No. 24 / 1992 tentang Penataan Ruang.
- f. UU No. 22 / 1999 tentang Pemerintahan Daerah
- g. PP No. 8 / 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara
- h. PP No. 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- i. PP No. 16 / 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.
- j. PP No. 6 / 1988 tentang koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah

- k. PP No. 50 / 1992 tentang Pembentukan Kecamatan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah
- l. KEPPRES No. 34 / 2003 tanggal 31 Mei 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan
- m. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang No. 1 / 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.<sup>42</sup>

Maka Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang memutuskan untuk membentuk Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Perpanjangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dengan susunan keanggotaan sebagai berikut :

- a. Drs. Saman Kadarisman, Sekretaris daerah Kota Semarang, selaku Penanggung jawab.
- b. Drs. Soemarmo, HS, Assisten Tata Praja Sekda Kota Semarang, selaku Ketua merangkap anggota.
- c. Sumardjito, SH.MKn, Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang, selaku Wakil Ketua merangkap anggota.

---

<sup>42</sup> Merry Suwito, *Wawancara*, Kasubbag. Pertanahan Pada Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Semarang, (Semarang, 24 Pebruari 2010)

- d. Drs. Kuncoro Himawan, Msi, Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang, selaku Sekretaris I bukan anggota
- e. Dwi Purnama, SH, Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, selaku Sekretaris II bukan anggota.
- f. Ir. Djoko Marsudi MTa, MM, Kepala Bapeda Kota Semarang, selaku anggota.
- g. Ir. Agung Prijo Utomo, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang, selaku anggota.
- h. Ir. Tata Pradana, Kepala Dinas Tata Kota Dan Pemukiman Kota Semarang, selaku anggota.
- i. Dra. Ayu Entys, MM, Kepala Dinas Pertanian Dan Tanaman pangan Kota Semarang, selaku anggota.
- j. Drs. Mochtar, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang, selaku anggota.
- k. Nurjanah, SH, Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang, selaku anggota.
- l. Dra. Sri Martini, MM, Kepala Bagian Pemerintahan Kelurahan Setda Kota Semarang, selaku anggota.
- m. Budi Tjahyanto, SH.Mhum, Camat yang bersangkutan, selaku anggota.



n. Utomo, S.Sos, Lurah yang bersangkutan, selaku anggota.<sup>43</sup>

### **C. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi**

Dalam pelepasan / penyerahan hak atas tanah sebagai suatu cara dalam pengadaan tanah khususnya pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani Semarang diupayakan untuk mendapatkan ganti rugi akibat pembebasan atau pelepasan Hak Atas Tanah dengan mekanisme besar dan bentuk pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat.

Panitia pengadaan tanah melakukan upaya sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya terkena proyek pengembangan landas pacu Bandara Ahmad Yani dengan melibatkan unsur dari pemerintah yang terkait dan tokoh masyarakat sebagai mediator.

Menurut warga masyarakat yang tanahnya terkena pengembangan landas pacu Bandara Ahmad Yani, mediasi dengan cara musyawarah tersebut memberikan keuntungan tersendiri kepada warga masyarakat, karena musyawarah tersebut langsung melibatkan semua warga yang tanahnya terkena proyek dimaksud, sehingga untuk pembicaraan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dilakukan secara transparan. Apabila musyawarah dilakukan tanpa

---

<sup>43</sup> Merry Suwito, *Wawancara*, Kasubbag. Pertanahan Pada Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Semarang, (Semarang, 25 Pebruari 2010).

atau hanya melibatkan beberapa orang warga saja, maka apa bentuk kerugian dan berapa besarnya ganti kerugian yang akan mereka terima menjadi tidak diketahui dengan jelas, dan akan terbuka peluang terjadinya manipulasi bentuk dan besarnya ganti rugi.<sup>44</sup>

Musyawarah yang dilakukan tersebut dilakukan agar dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian dapat :

1. tercapainya kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan warga masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya terutama dalam mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian ataupun bentuk ganti kerugian.
2. tercapainya keadilan yang mungkin lebih dirasakan oleh warga masyarakat yang akan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya, karena keadilan merupakan salah satu cita-cita hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia.
3. tercapainya kemanfaatan, dalam pelepasan / penyerahan hak, pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dan masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya.
4. tercapainya kepastian hukum, karena pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum yang dilakukan

---

<sup>44</sup> Imam Tohani, *Wawancara*, Sekcam Semarang Barat, (Semarang 1 Maret 2010)

dengan cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

5. tercapainya keputusan bersama antara pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan warga masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya dalam suatu musyawarah yang dilakukan untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang harus disosialisasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut.
6. adanya keterbukaan antara pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan warga masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya termasuk mengenai peraturan tentang pengadaan tanah yang harus disosialisasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut.
7. adanya partisipasi atau peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan atau penyerahan hak, sehingga akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah.

8. tercapainya kesetaraan untuk menempatkan agar posisi antara pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan warga masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya diletakkan sama kedudukannya / sejajar dalam seluruh proses pengadaan tanah.
9. tercapainya Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi, artinya bahwa dengan adanya pengadaan tanah maka kelangsungan kesejahteraan ekonomi baik pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan warga masyarakat yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya semakin meningkat.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi diikuti dengan pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan Hak beserta pembayaran ganti kerugian yang dilakukan antara :

1. pera pemilik tanah, bangunan dan tanaman yang kemudian disebut sebagai PIHAK PERTAMA.
2. Drs. Soemarmo HS, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Adapun kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua mengenai pemberian ganti rugi atas pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut :

1. Ganti Rugi Untuk Pemilik Tanah :

**a. Saudara Achmad Rodhi :**

- 1) Harga ganti rugi Rp. 20.000,- / m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang dimiliki 8.000 m<sup>2</sup> ( sesuai rencana semula yaitu 150 m<sup>2</sup> ke utara landas pacu dan 150 m<sup>2</sup> ke selatan landas pacu).
- 2) status tanah Letter D
- 3) tanah berupa tambak
- 4) NJOP Tahun 2004 = Rp. 48.000,- / m<sup>2</sup>
- 5) harga pasaran umum Rp. 10.000 m<sup>2</sup>

**b. Saudara H. Ngarimoen bin Kalim :**

- 1) harga ganti rugi Rp. 35.000,- / m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 415 m<sup>2</sup> (tidak sesuai rencana semula namun sesuai rencana kedua yaitu 75 m<sup>2</sup> ke utara landas pacu dan 75 m<sup>2</sup> ke selatan landas pacu).
- 2) status tanah Sertipikat HM No. 44 Seb
- 3) tanah berupa tambak
- 4) NJOP Rp. 48.000,- m<sup>2</sup>
- 5) harga pasaran umum Rp. 10.000,- m<sup>2</sup>

**c. Saudara H. Suwarno :**

- 1) harga ganti rugi Rp. 30.000,- / m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 506,5 m<sup>2</sup> (tidak sesuai rencana semula namun sesuai dengan rencana kedua yaitu 75 m<sup>2</sup> ke utara landas pacu dan 75 m<sup>2</sup> ke selatan landas pacu).

- 2) status tanah Letter C
- 3) tanah berupa tambak
- 4) NJOP Tahun 2004 sebesar Rp. 48.000,- / m<sup>2</sup>
- 5) harga pasaran umum Rp. 10.000,- / m<sup>2</sup>

**d. PT. Graha Padma Internusa :**

- 1) harga ganti rugi Rp. 34.656 / m<sup>2</sup> dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 72.703 m<sup>2</sup>
- 2) status tanah HGB
- 3) tanah sudah diurug dan terletak di sebelah selatan landas pacu (dekat dengan penduduk / pemukiman).
- 4) NJOP sebesar Rp. 64.000 / m<sup>2</sup>

Jika dibuat dalam bentuk tabel, maka hasilnya adalah sebagai berikut :

No	Nama	Status Tanah	Luas (M <sup>2</sup> )	Ganti Rugi / M <sup>2</sup>	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
1.	Achmad Rodhi	Letter D	8000	20.000	160.000.000,-
2.	H. Ngarimoen	HM	415	35.000	14.525.000,-
3.	H. Soewarno	Letter C	506,5	30.000	15.195.000,-
4.	Sugeng Budiarto (PT. Graha Padma	HGB	72.703	34.656	2.519.595.168
5.	Ganti rugi garapan	-	-	-	33.050.000,-
	Jumlah	-	81.624,5	-	2.742.365.168

Sumber data : Pemerintah Kota Semarang.

## 2. Ganti Rugi Untuk Penggarap Tambak

Disamping memberi Ganti Rugi terhadap Pemilik Tanah, dalam pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, Pemerintah Kota Semarang juga memberi ganti rugi pembelian bibit kepada penggarap tambak di bantaran sungai disekitar lokasi yang terkena pengembangan Landas Pacu sebagai berikut :

- a. Benur Udang Windu dihitung per 1.000 ekor = Rp. 75.000,-
- b. Bibit Bandeng dihitung per 1.000 ekor = Rp.100.000,-

No	Nama	Jumlah Bibit	Jumlah Rp	Jumlah diterima RP
1.	Suharto	100.000 udang windu 1.500 bandeng	7.500.000 150.000	7.650.000
2.	Kirman	10.000 udang windu 3.000 bandeng	750.000 300.000	1.050.000
3.	Tasleman	3.000 udang windu	300.000	300.000
4.	Rubani	2.000 udang windu	200.000	200.000
5.	H.AbdulHamid	10.000 udang windu 1.500 bandeng	750.000 150.000	900.000
6.	H. Masyhuri	35.000 udang windu 4.000 bandeng	2.625.000 400.000	3.025.000
7.	Nawawi	60.000 udang windu 1.000 bandeng	4.500.000 100.000	4.600.000
8.	Asrokim	45.000 udang windu 2.000 bandeng	3.375.000 200.000	3.575.000
9.	Masturi	75.000 udang windu 2.000 bandeng	5.625.000 200.000	5.825.000
10.	Ichwan	25.000 udang windu 1.000 bandeng	1.875.000 100.000	1.975.000
11.	KH. Siraj	50.000 udang windu 2.000 bandeng	3.750.000 200.000	3.950.000
	Jumlah		33.050.000	33.050.000

Sumber data : Pemerintah Kota Semarang.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang didasari oleh hasil kesepakatan dalam musyawarah dan dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Kota Semarang diikuti dengan pelepasan hak oleh pemegang Hak Atas Tanah, bangunan dan tanaman. Pelaksanaan ganti kerugian tersebut didasarkan pada KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 15 dan Pasal 16 serta PMNA No. 1 / 1994, Pasal 28 dan Pasal 29, karena proses pelaksanaanya terjadi pada Tahun 2004.

Jika dikaitkan dengan Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, maka pelaksanaan ganti rugi terhadap Pemilik/pemegang Hak Atas Tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu melalui musyawarah mufakat antara Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah dengan panitia Pengadaan Tanah.

Sedangkan dalam hal pembebanan biaya pengadaan tanah telah dilakukan sesuai dengan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 45 sebagai Peraturan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993



sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, dalam pembebanan biaya pengadaan tanah tersebut telah disepakati dimana untuk pembebanan biaya pengadaan tanah Pemerintah Kota Semarang dibebankan sebesar 75 % dan Pemerintah Propinsi Tingkat I Jawa Tengah dibebankan sebesar 25 %.

Pembebanan biaya tersebut dikarenakan untuk mempermudah pengkoordinasian pemberian biaya pengadaan tanah yang telah disepakati dalam musyawarah dan dicantumkan dalam Berita Acara Keputusan Rapat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.

#### **D. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Pemerintah Kota Semarang dan Faktor Penyebabnya.**

Dalam rangka Pengadaan Tanah Pengembangan perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, pelaksanaan pemberian Ganti rugi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan tanah tidak selalu sesuai dengan apa yang diharapkan, tetapi timbul berbagai kendala baik yang berasal dari masyarakat atau dari pihak Panitia Pengadaan Tanah itu sendiri.

Kendala-kendala yang berasal dari masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah yaitu kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan serta kurangnya pemahaman terhadap arti kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan / sosialisasi oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Disatu sisi masih terdapat adanya pemegang hak atas tanah yang masih berpikiran kolot bahwa tanah miliknya adalah mutlak merupakan milik dan kekuasaannya, lebih-lebih tanah tersebut menjadi mata pencaharian bagi Pemegang hak atas tanah karena tanah tersebut dijadikan area tambak yang dapat memberikan penghasilan setiap hari, sehingga tanah tersebut masih terus dipertahankan sekuat

tenaga tanpa memperhatikan tanah berfungsi sosial serta dasar, rencana ataupun tujuan pembangunan yang akan dilaksanakan.<sup>45</sup>

Disisi lain masih terdapat berbagai pendapat serta keinginan yang berbeda-beda dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara salah satu pemegang hak dengan pemegang hak yang lainnya, karena masih mementingkan kepentingan individual atas nilai ekonomis dari tanah. Hal tersebut dapat memperlambat kerja panitia dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian karena sulitnya tercapai kesepakatan dalam musyawarah yang berlarut-larut.

Disamping kendala-kendala yang berasal dari warga masyarakat pemilik atau pemegang hak atas tanah, terdapat pula hambatan-hambatan yang berasal dari Panitia Pengadaan Tanah itu sendiri antara lain :

1. Kurangnya kesadaran dari Panitia Pengadaan Tanah dalam menjalankan tugasnya, yang mengakibatkan penurunan tanggung jawab sehingga terkadang terjadi kesalahan dalam melakukan pekerjaan seperti kurang cermat dalam melakukan pengukuran, pendataan, pengisian data dan pemberian ganti kerugian.
2. Terbatasnya personil / petugas pelaksana pemberian ganti kerugian yang mengakibatkan keterlambatan pelayanan pemberian ganti kerugian.

---

<sup>45</sup> Para Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah, *Wawancara*, (Semarang, 27 Pebruari 2010)

3. Keterlambatan pemberian uang muka kerja / honorarium / honor yang kurang memadai yang merupakan suatu hal yang penting untuk meningkatkan kinerja dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah.

**E. upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala terhadap pemberian ganti Kerugian**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum bagi pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang telah mengikuti prosedur sebagaimana yang diatur dalam Keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, karena Pengadaan Tanah tersebut dimulai pada tahun 2004. Pada tahun 2005 dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, prosedur sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden dan Peraturan presiden tersebut

telah juga dilaksanakan, mulai dari pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, sosialisasi, musyawarah sampai pada pelaksanaan pemberian ganti kerugian.<sup>46</sup>

Pada pengadaan Tanah bagi Pengembangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang yang agak alot adalah pada tahap pencapaian kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada warga masyarakat yang akan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya.

Upaya hukumnya adalah melalui peran aktif dari instansi yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan melakukan pendekatan / mediasi kepada pemegang hak yang bersikeras tidak mau melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya dengan mengikutsertakan tokoh masyarakat untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut.<sup>47</sup>

Pada awalnya, antara instansi yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan para pemegang hak atas tanah belum mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dengan para pemilik atau pemegang hak atas tanah, namun dengan peran aktif Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan mediasi dengan cara

---

<sup>46</sup> Yuwantoro, *Wawancara*, Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kota Semarang, (Semarang, 3 Maret 2010).

<sup>47</sup> Utomo, *Wawancara*, Mantan Lurah Tambakharjo Kecamatan Semarang Barat, (Semarang, 28 Pebruari 2010).

melakukan pendekatan secara terus menerus dan melakukan musyawarah dengan warga masyarakat pemilik atau pemegang hak atas tanah, pada akhirnya tercapai kesepakatan mengenai ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.

Adapun mediasi atau pendekatan dengan melakukan musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan para pemegang hak atas tanah dilakukan sebagai berikut :

1. Pada tanggal 28 April 2004 telah diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan ganti rugi dengan pemilik tanah saudara Achmad Rodhi.

Pada awalnya tidak terjadi kesepakatan, saudara Achmad Rodhi menginginkan tanahnya yang akan dibebaskan seluas 8000 m<sup>2</sup>, namun sesuai dengan kebutuhan perluasan Bandara untuk tanahnya saudara Achmad Rodhi hanya terkena perluasan seluas 1.590 m<sup>2</sup>.

Pemerintah Kota Semarang menawarkan kepada saudara Achmad Rodhi, apabila tanahnya dibebaskan seluas 8000 m<sup>2</sup> nilai ganti kerugiannya Rp. 20.000,- / m<sup>2</sup>, sedang apabila yang dibebaskan seluas telah diadakan musyawarah untuk mencapai

kesepakatan ganti rugi dengan pemilik tanah saudara Achmad Rodhi.

1.590 m<sup>2</sup> nilai ganti ruginya Rp. 30.000,- / m<sup>2</sup>.

Namun dengan adanya pendekatan / mediasi yang dilakukan terus menerus antara kedua belah pihak maka diperoleh kesepakatan bahwa tanah yang dibebaskan seluas 8.000 m<sup>2</sup> dengan harga ganti kerugian Rp. 20.000 / m<sup>2</sup>.

2. Pada tanggal 4 Mei 2004 telah diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan ganti kerugian dengan pemilik tanah saudara H. Soewarno,

Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah pada awalnya ngotot tidak mau menyerahkan Hak Atas Tanahnya karena beralasan tanah tersebut merupakan area tambak yang digunakan sebagai mata pencahariannya, namun berkat pendekatan yang dilakukan secara terus menerus dengan memberikan pengertian bahwa tanah tersebut akan dipergunakan untuk kepentingan umum, sehingga pada akhirnya Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah memahaminya dan diperoleh kesepakatan bahwa tanah yang akan dibebaskan seluas 506,5 m<sup>2</sup> dengan harga ganti rugi sebesar Rp. 30.000 / m<sup>2</sup>.

3. Pada tanggal 12 Mei 2004 telah diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan ganti rugi dengan pemilik tanah saudara H. Ngarimoen Bin Kalim.

Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah pada awalnya ngotot tidak mau menyerahkan Hak Atas Tanahnya karena beralasan tanah tersebut merupakan area tambak yang digunakan sebagai mata pencahariannya, namun berkat pendekatan yang dilakukan secara terus menerus oleh Panitia dengan memberikan pengertian bahwa tanah tersebut akan dipergunakan untuk kepentingan umum, sehingga pada akhirnya Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah memahaminya dan diperoleh kesepakatan bahwa tanah yang akan dibebaskan seluas 415 m<sup>2</sup> dengan harga ganti rugi sebesar Rp. 35.000 / m<sup>2</sup>.

4. Pada tanggal 17 Mei 2004 telah diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan ganti kerugian antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Graha Padma Internusa yang diwakili oleh saudara Sugeng Budiharto.

Mediasi inipun berjalan alot dan berlangsung cukup panjang karena Pemegang Hak Atas Tanah adalah sebagai Pengembang perumahan yang tentunya cara pandang untuk menyikapinya dengan berpikir secara bisnis, sehingga meminta ganti rugi yang sangat tinggi, sementara dari Panitia sesuai dengan perhitungan



Nilai Jual Obyek Pajak, namun berkat pendekatan secara terus menerus akhirnya diperoleh kesepakatan bahwa tanah yang akan dibebaskan seluas 72.703 m<sup>2</sup> dengan harga ganti rugi sebesar Rp. 34.656 / m<sup>2</sup>.

5. Pada tanggal 20 Mei 2004 telah diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan ganti rugi dengan para petani/penggarap tambak.

Petani/Penggarap tambak pada awalnya keberatan dengan adanya pemberian tali asih yang diberikan oleh Pemerintah karena beralasan tambak yang digunakan sebagai mata pencaharian sehari-hari, apabila tambak tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, bagaimana dengan nasibnya kemudian, walaupun mereka menyadari bahwa tambak tersebut bukan miliknya. Namun berkat pendekatan yang dilakukan secara terus menerus oleh Panitia dengan memberikan pengertian bahwa tanah tersebut akan dipergunakan untuk kepentingan umum, sehingga pada akhirnya Petani/Penggarap tambak tersebut mau menerima ganti rugi/tali asih sebagai pengganti pembelian bibit.<sup>48</sup>

upaya hukum yang lain yang terkait dengan kurangnya kesadaran hukum warga masyarakat karena adanya pemegang hak

---

<sup>48</sup> Para Petani/Penggarap Tambak, *Wawancara*, (Semarang, 2 Maret 2010).

atas tanah yang masih berpikiran kolot bahwa tanah miliknya adalah mutlak merupakan milik dan kekuasaannya, lebih-lebih tanah tersebut menjadi mata pencaharian bagi pemilik/pemegang hak atas tanah karena tanah tersebut dijadikan area tambak yang dapat memberikan penghasilan setiap hari, sehingga tanah tersebut masih terus dipertahankan sekuat tenaga tanpa memperhatikan tanah berfungsi sosial serta dasar, rencana ataupun tujuan pembangunan yang akan dilaksanakan adalah dengan cara melakukan penyuluhan dan sosialisasi yang intensif terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah sehingga para pemilik atau pemegang hak atas tanah mengerti dan memahami bahwa tanah mempunyai fungsi sosial seperti yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan *“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*.

Disamping itu, menurut pendapat penulis Pemerintah Kota Semarang perlu menumbuhkan peran serta masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan yaitu untuk dapat bekerjasama dengan pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPA *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti Rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang”*.

## **BAB IV**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapatlah disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pengembangan Landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang berpegang pada prinsip menjunjung tinggi penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yaitu setelah tercapai suatu kesepakatan mengenai harga ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman dalam musyawarah, maka pembayaran ganti rugi dibayarkan oleh Pemerintah Kota Semarang melalui Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang secara langsung dan tunai kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah.
2. Upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala terhadap pemberian ganti rugi adalah:
  - a. adanya peran aktif dari instansi yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Semarang) dengan melakukan mediasi atau pendekatan secara persuasif kepada pemilik/pemegang

hak atas tanah yang bersikeras tidak mau melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya dengan mengikutsertakan tokoh masyarakat untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut.

- b. Memberikan pemahaman dan pengertian kepada warga masyarakat pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan penyuluhan dan sosialisasi yang intensif sehingga para pemilik atau pemegang hak atas tanah mengerti dan memahami bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, maka penulis mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Perlu adanya peningkatan sarana dan prasarana serta jumlah tenaga ahli khususnya dalam bidang pengukuran tanah, karena proses pengadaan tanah yang berujung sampai dengan pemberian ganti rugi merupakan suatu kegiatan yang memerlukan kecermatan dan konsentrasi yang tinggi dari seluruh petugas yang terkait dalam Pengadaan tanah.

2. Perlu peningkatan dalam memberikan penyuluhan atau sosialisai yang lebih intensif kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan hak atas tanahnya, utamanya melalui pendekatan secara sosiologis tentang status hak atas tanah, tata guna tanah dan fungsi sosial atas tanah sehingga warga masyarakat dapat berperan aktif dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku – buku

- Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyumedia, Malang.
- Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- BP-7 Pusat. Garis-Garis Besar Haluan Negara 1993.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Udang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Efendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- ....., 1987, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali. Jakarta.
- Florianus SP Sangsun., 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia Jakarta
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiady, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.
- Hamidi, 2007, *Metode Penelitian Dan Teori Komunikasi Univeritas Muhammadiyah Malang*, Malang.
- Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.

- Iman Soetikno, 1983, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, Jogjakarta.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak atas Tanah*, Prenada Media Jakarta.
- Maria S.W Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- , 2008, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas ,Jakarta.
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.
- Okky Danuza, 2005, *Perpres 36 & Nilai Ganti Kerugian*, (MAPPI, Jakarta.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Mitra Kerja Tanah Indonesia*, Jogjakarta.
- Roni Hanitijo Sumitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia Jakarta,.
- R. Subekti, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mulyani, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sri Harini Dwiyatmi, 2006, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Sutrisno Hadi, 2000. *Metodologi Research Jilid 1*, Andi, Yogyakarta.
- Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Supratman, R., 2005, *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Y. Wartaya Winangun, SJ, 2004, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta.

**b. Peraturan Perundang – undangan**

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undand Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006, Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

**c. Internet**

[Http://www.vivanews.com](http://www.vivanews.com)., 26 Nov 2008.



